

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

(inclusief nota van wijzigingen)

(ontwerp-) bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
2. Beantwoording zienswijzen.....	5
3. Overzicht wijzigingen in bestemmingsplan	54

1. Inleiding

Van 11 augustus 2022 t/m 21 september 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dalweg e.o.' voor een ieder ter inzage gelegen.

Zienswijzen

Er zijn 25 zienswijzen ontvangen. In deze nota van beantwoording zijn al deze reacties samengevat en voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke reactie. Uit zowel de algemene beantwoording als de beantwoording van de individuele zienswijzen blijkt of de zienswijze (-n) leidt / leiden tot een aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. De vet en cursief geschreven tekst betreffen de door te voeren wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen. Een compleet overzicht van alle door te voeren wijzigingen in de regels en op de verbeelding zijn in hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Dalweg e.o.' zijn 25 zienswijzen ontvangen. Zienswijze 24 is 5 dagen na de zienswijzetermijn ontvangen. Daarmee is deze zienswijze niet ontvankelijk. Desondanks is deze zienswijze toch meegenomen in de beantwoording.

2. Beantwoording zienswijzen

Er zijn een aantal onderwerpen die in veel zienswijzen terugkomen. Voorafgaand aan de individuele behandeling van de zienswijzen, wordt een antwoord gegeven op deze veel voorkomende onderwerpen. Het betreft de volgende (hoofd-) onderwerpen:

- globaal, uit te werken bestemmingplan
- hoogbouw
- houtwallen en overige bomen
- alternatieve locaties
- verkeer en parkeren
- participatie
- planschade

Globaal, uit te werken bestemmingsplan

Wat ging vooraf?

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Gebiedsvisie Dalweg die op 26 november 2020 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Soest. De gebiedsvisie beschrijft de integrale kansen, mogelijkheden en ambities van het gebied. Met de visie wordt gekozen voor samenhang; samenhang tussen landschap en gebouwen, maar ook samenhang van het gehele Dalweg gebied (het gebied ten noorden *en* ten zuiden van de Dalweg). In navolging hiervan is in maart 2022 het stedenbouwkundig programma van eisen en het beeldkwaliteitsplan, in de vorm van een uitwerkingsdocument, op- en vastgesteld.

Het uitwerkingsprogramma bevat geen concreet bouwplan, maar geeft de ruimtelijke voorwaarden aan, waaraan voldaan moet worden. Tevens bevat het een aantal mogelijke invullingen van de ontwikkeling. Deze zijn slechts illustratief (beeldvormend); bedoeld om een idee te krijgen van wat er mogelijk ontwikkeld kan worden binnen de gestelde voorwaarden.

Relatie met Omgevingsvisie

Het traject om tot een gebiedsvisie voor de Dalweg te komen is eerder opgestart dan het traject voor de Omgevingsvisie. Vanaf 2020 liepen beide visies naast elkaar en is ook onderling afgestemd. Zo zijn de uitkomsten uit de inspraak over de Dalwegvisie (begin 2020) naast de uitkomsten uit de bewonersparticipatie voor de Omgevingsvisie gelegd en bleek dat vanuit beide participatietrajecten dezelfde input en hetzelfde beeld naar voren kwam. Vervolgens heeft de raad n.a.v. deze uitkomsten in mei 2020 de opgaven en ambities voor de Dalwegvisie vastgesteld. Ook heeft de raad in mei 2020 de Opgavennotitie voor de

Omgevingsvisie behandeld. Uiteindelijk is de Gebiedsvisie Dalweg op 26 november 2020 vastgesteld en de Omgevingsvisie Soest en Soesterberg ruim een jaar later, namelijk op 21 december 2021.

In de Omgevingsvisie zijn de doelen voor de hele gemeente Soest op strategisch niveau benoemd en vastlegt voor bijvoorbeeld de jaarlijkse woningbouwopgave voor de hele gemeente, de centra/ontmoetingsplekken en over klimaat- en energieneutraal bouwen. Hoe die strategische doelen en ambities doorwerken in specifieke gebieden, zoals het Dalweggebied, is afhankelijk van de locatie en de bestuurlijke keuzes over de invulling van de gestelde doelen/ambities op die plek. Op dat punt (strategisch kader versus doorwerking van dat kader op en specifiek plek) zit het verschil tussen de twee visies.

Doordat tijdens de processen van beide visies een goede afstemming heeft plaatsgevonden, passen de doelen en ambities uit de Dalwegvisie binnen de strategisch kaders uit de Omgevingsvisie. De Dalwegvisie geeft daarmee op deze locatie een nadere invulling en uitwerking aan (het bereiken van) een aantal door ons gestelde doelen en ambities voor de fysieke leefomgeving in Soest.

Globaal, uit te werken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat in voorbereiding is voor het Dalweg gebied is een globaal bestemmingsplan, waarmee de kaders voor de verdere uitwerking worden vastgesteld door de gemeenteraad. De kaders zijn bepaald door zowel de eerder vastgestelde gebiedsvisie als het stedenbouwkundige programma van eisen, zoals verwoord in het uitwerkingsdocument.

In artikel 4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan, en meer specifiek in regel 4.2, zijn de uitwerkingsregels (de kaders) van de ontwikkeling opgenomen. Eén van de ruimtelijke randvoorwaarden is dat voldaan moet worden aan het vastgestelde stedenbouwkundig programma van eisen. Deze zijn in het uitwerkingsdocument, dat als bijlage 1 van het bestemmingsplan is toegevoegd, opgenomen.

De reden dat er gekozen is voor een globaal, uit te werken bestemmingsplan, is dat er nog geen concreet bouwplan is. De gemeente heeft ervoor gekozen om de ruimtelijke kaders (de randvoorwaarden voor de ontwikkeling) vast te laten stellen door de gemeenteraad, maar de verdere uitwerking aan het college van burgemeester en wethouders over te laten.

In de zomer van 2022 zijn marktpartijen gevraagd of er interesse is om in samenwerking met de gemeente, het plan verder uit te werken binnen de gestelde kaders. De komende maanden vindt de selectie plaats van de samenwerkingspartner en worden de plannen concreet uitgewerkt. In de selectieprocedure wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitsplan en de spelregels, zoals benoemd in het uitwerkingsdocument. De ingediende voorstellen worden hierop beoordeeld.

Voordat er gebouwd kan worden, dient op grond van de verdere uitwerking, een uitwerkingsplan opgesteld te worden. In dat uitwerkingsplan wordt de exacte locatie opgenomen van (onder andere) de bouwblokken, de daarbij behorende bouwhoogte en de locatie van de ondergrondse parkeergarages. Op dat moment kan er ook een goede visualisatie gemaakt worden.

Ten behoeve van het uitwerkingsplan wordt nog een aanvullende procedure doorlopen. Onderdeel van die procedure is dat er wederom inspraak plaats vindt. Aanvullend zijn er de officiële momenten voor het indienen van zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders en beroep bij de raad van State. Tegen de daaropvolgende bouwvergunningen is bezwaar, beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Het gebruiken van een uit te werken bestemming, voor een nog niet concreet bouwplan, is een veel gebruikte wijze van bestemmen in Nederland. Het biedt enerzijds kaders voor een beoogde ontwikkeling, terwijl het aan de andere ook voor de benodigde flexibiliteit zorgt.

Vermeende strijd met artikel 3.1.4 en artikel 3.16, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Onvoldoende inzicht in de beoogde ontwikkeling – strijdigheid met artikel 3.1.4 Bro

In een aantal zienswijzen is naar voren gebracht dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in de beoogde ontwikkeling. Dat zou in strijd zijn met artikel 3.1.4 van het Bro.

Zoals hiervoor aangegeven bevat het uit te werken plan de ruimtelijke kaders, waarbinnen het plan nader uitgewerkt moet worden. In bepaling 4.2 van de regels zijn deze opgenomen. Te denken aan onder andere:

- hoogtebepaling: op verschillende locaties, zijn een verschillend aantal bouwlagen toegestaan. Nabij bestaande woningen zijn maximaal drie bouwlagen mogelijk;
- er mogen maximaal 250 woningen gerealiseerd worden;
- maximaal 40% (inclusief ondergronds bebouwing) van het uit te werken woongebied mag bebouwd worden;
- voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid, waarbij het aantal parkeerplaatsen op maaiveld (in het zicht) niet toe mag nemen;
- de houtwallen dienen in stand gehouden te worden;
- gebouwen moeten natuurinclusief gebouwd worden; en
- er moet voldaan worden aan het stedenbouwkundig programma van eisen, welke als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hierin is onder andere bepaald dat er één pand van maximaal 10 bouwlagen komt, welke *of* aan de Beukenlaan *of* nabij het gemeentehuis geplaatst kan worden. Andere stedenbouwkundige randvoorwaarden staan op pagina 43 van het Uitwerkingsdocument genoemd, welke als bijlage 1 van de toelichting is gevoegd.

Het huidige gemeentehuis behoudt de maatschappelijk bestemming. Voor wat betreft de maximale bouwhoogte blijft het bestaande bouwrecht van maximale 11 meter behouden. Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden wordt ook aangesloten bij de huidige gebruiksbepaling van bestemmingsplan 'De Eng'. In aanvulling daarop mag het oppervlakte binnen de maatschappelijke bestemming met 1.100 m² uitgebreid worden, waarvan maximaal 500 m² gebruikt mag worden ten behoeve van zelfstandige (culturele) horecavesting. Onder horeca wordt in dit plan begrepen: *een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon gedurende de dagperiode, te weten van 8:00 tot 22:00 uur*. De horeca mag ook gebruikt worden, ter ondersteuning van culturele voorzieningen. Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat er voldoende inzicht wordt gegeven van de toekomstige ontwikkeling en is er geen sprake van strijdigheid met artikel 3.1.4. van het Bro.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte - artikel 3.1.6, tweede lid, Bro

In een aantal zienswijzen is naar voren gebracht dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht geeft in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (van met name woningen). Bij het mogelijk maken van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (ook wel de ladder voor duurzame verstedelijking genoemd) gemotiveerd te worden dat er behoefte aan is. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden; voorkomen moet worden dat er gebouwd wordt voor leegstand

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (= harde plancapaciteit).

Omdat het een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting bevat, is het mogelijk om de laddertoets door te schuiven naar de fase van het vaststellen van het uitwerkingsplan. In de planregels van het moederplan moet dan staan dat men in dit verband een Laddertoets moet uitvoeren.

In het ontwerpbestemmingsplan is daar geen gebruik van gemaakt. In paragraaf 4.3.3 van de toelichting is de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefteanalyse uit het Masterplan Wonen Soest (uit 2020) opgenomen. Hieruit blijkt dat er met name behoefte is aan appartementen: zowel huur als koop. Daarmee wordt de woningbehoefte afgewogen aan het bestaande aanbod.

De getallen / aantallen in tabel 4.1 van de toelichting lijken inderdaad niet te kloppen. Rekening houdend met de 'harde plannen', is er een aantoonbare vraag naar 569 woningen in de periode 2020 – 2025.

De aangehaalde jurisprudentie in zienswijze 17 bevestigt het voorgaande. De aangehaalde jurisprudentie ziet op zaken waar een onderbouwing van de actuele behoefte geheel ontbrak in de betreffende plannen. Naar oordeel van de gemeenteraad is de aangehaalde jurisprudentie niet relevant voor het bestemmingsplan 'Dalweg e.o', omdat in paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan deze toetsing wel degelijk plaats heeft gevonden.

Onderzoeken

Ten behoeve van een uitwerkingsverplichting, dient aangetoond te worden dat het aannemelijk is dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Onderzoeken die afhankelijk zijn van bouwvolumes en exacte locatie kunnen in deze fase nog niet uitgevoerd worden. Simpelweg omdat nog niet exact duidelijk is waar hoogbouw gaat plaats vinden. Een bezonningsstudie of een windonderzoek kan pas uitgevoerd worden, als er een concreet bouwplan is. Maar ook het bepalen van gevelbelasting van wegverkeerslawaaï kan pas goed gebeuren als er een uitgewerkt plan is. Dat is de reden dat in bepaling 4.2.2, onder b en c een aantal nader uit te voeren onderzoeken genoemd worden (waaronder het uitvoeren van een nader onderzoek naar geluid, windhinder en het doen van een bezonningsstudie).

Onderzoeken die *niet* afhankelijk zijn van een concreet plan zijn wel uitgevoerd. Te denken aan bijvoorbeeld onderzoek naar de aanwezige waarden van flora en fauna, archeologisch onderzoek, verkeersonderzoek en onderzoek naar de productie van stikstof. Al deze onderzoeken zijn als bijlagen aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Tevens is er globaal onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Daaruit blijkt dat in delen van het plangebied de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar dat nergens de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden. Met andere woorden: uit deze akoestische verkenning is gebleken dat woningbouw op deze locatie overal mogelijk is. Tevens is inzicht verkregen over hoe en waar afschermdende bebouwing geplaatst kan worden, met als doel het geluidsniveau binnen het plangebied naar beneden te brengen.

Hoogbouw

Hoogbouw met 10 bouwlagen is niet passend op het hoogste punt van Soest en het landelijke karakter van het dorp - horizonvervuiling

Kenmerkend voor de omgeving Dalweg is dat verschillende soorten gebouwen, klein en groot, naast elkaar voorkomen. Door die variatie ontstaat een informeel en kleinschalig beeld dat hoort bij deze plek. Ten noorden van de Dalweg staan appartementengebouwen van 4, 5 en 6 bouwlagen hoog. Ook aan de zuidzijde van de Dalweg is de bebouwing 6 bouwlagen hoog. Deze hoogte is passend in het gebied.

Met het toevoegen van nieuwe gebouwen wordt op dit gevarieerde beeld voortgeborduurd. In het uitwerkingsdocument staat aangegeven dat variatie noodzakelijk is, in hoogte en bouwmassa. Een pand van 8 en/of 10 bouwlagen draagt bij aan deze variatie. Juist door één of twee gebouw hoger te maken en iets op afstand te zetten met groen ertussen ontstaat een prettige ruimte. Een afwijkend en hoog gebouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan de oriëntatie binnen een gebied en de identiteit. Zoals ook molens, kerktorens en pakhuizen dat vroeger en nu nog steeds doen.

In het uitwerkingsdocument (in het hoofdstuk 'beeldkwaliteit') wordt aangegeven dat de beoogde bebouwing anders wordt vormgegeven dan de reeds aanwezige appartementengebouwen verderop aan de Dalweg (de portiek - en galerijflats en zorggebouw Molenschot). De nieuwe panden worden slanker vormgegeven dan de gebouwen in de omgeving, waardoor ze minder massaal ogen dan deze bestaande appartementengebouwen. Het bouwvolume van de panden met meer bouwlagen, is niet groter dan de gebouwen van 5 of 6 lagen in de omgeving.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het hoogteaccent nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg verlaagd van maximaal 10 bouwlagen naar maximaal 8 bouwlagen. De maximale hoogte van 10 lagen kan daardoor alleen gerealiseerd worden op het laagste gelegen deel van het plangebied, namelijk nabij de hoek Beukenlaan-Dalweg.

Hoogbouw belemmert zon in de tuinen van de woningen aan (m.n.) de Heetakker en belemmert het uitzicht en leidt tot inbreuk van de privacy. Tevens is er onduidelijkheid over de afstand van hoogbouw tot bestaande woningen

De hoogte van de bebouwing is voor het grootste deel van het plangebied, gelegen ten zuiden-westen van het huidige gemeentehuis maximaal 6 bouwlagen. De afstand van deze bebouwing tot aan de perceelsgrenzen van de (grondgebonden) woningen aan de Heetakker is tenminste 35 meter. In deze zone van 35 meter staat een houtwal met bomen die tenminste 15 - 20 meter hoog zijn. Daarmee zijn de bomen even hoog als de beoogde nieuwe bebouwing van 6 bouwlagen.

Het hoogteaccent (nabij het voormalige politiebureau) wordt verlaagd naar maximaal 8 bouwlagen. De afstand tot de grondgebonden woningen aan de Heetakker bedraagt tenminste 75 meter.

De afstand van een gebouw met maximaal 8 lagen tot het huidige appartementengebouw aan de Heetakker bedraagt tenminste 45 meter. Dat is drie keer zo ver als de huidige afstand tussen beide appartementencomplexen. De afstand tot de nieuwbouw van maximaal 6 bouwlagen wordt niet minder dan de huidige afstand tussen de bestaande appartementencomplexen.

De houtwal staat op circa 6 meter afstand van de gevels van de grondgebonden woningen aan de Heetakker. Deze bomen zijn, gezien deze afstand en hun hoogten, bepalend voor de schaduwwerking op deze woningen. Bovendien beperken deze bomen inkijk van toekomstige bewoners op de hoger gelegen bouwlagen (van de panden die hoger mogen zijn). Daarbij wordt opgemerkt dat de inkijk over een afstand van 35 en 75 meter sowieso beperkt is, gezien de afstand.

Direct aangrenzend aan de houtwal bij de grondgebonden woningen aan de Heetakker is bebouwing van maximaal 3 bouwlagen toegestaan. Daarbij dient ten minste 5 meter aangehouden te worden ten opzichte van de houtwal.

Samenvattend worden de aan te houden minimale afstanden als volgt:

- de afstand van de perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Heetakker tot nieuwbouw met 3 bouwlagen: > 13 meter;
- de afstand van de perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Heetakker tot nieuwbouw met 6 bouwlagen: > 35 meter;
- de afstand van de perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Heetakker tot nieuwbouw met 8 bouwlagen: > 75 meter;
- de afstand van het appartementengebouw aan de Heetakker tot nieuwbouw met 6 bouwlagen: > 12 meter;
- de afstand van het appartementengebouw aan de Heetakker tot nieuwbouw met 8 bouwlagen: > 40 meter.

In aanvulling op het bovenstaande wordt gemeld dat de afstand van de achterste perceelsgrens van de grondgebonden woningen aan de Soesterengweg tot de nieuwbouw met 3 bouwlagen tenminste 15 meter wordt. Daarvoor wordt het vast te stellen bestemmingsplan aangepast.

Gezien de hiervoor genoemde afstanden en het feit dat de nieuwe panden 'slanker' vormgegeven worden, wordt er maximaal rekening gehouden met het uitzicht van bestaande bewoners. Daarbij is het belangrijk te melden dat keer op keer door de Raad van State bevestigd is dat er geen recht op blijvend (vrij) uitzicht bestaat.

Om meer juridische zekerheid te geven over de aan te houden afstanden tussen bestaande woningen en de toekomstige nieuwbouw, wordt het vast te stellen bestemmingsplan, naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen als volgt aangepast:

- **de bouwgrens wordt op 5 meter afstand (ten zuiden) van de houtwallen aan de zijde van de Heetakker gelegd. Daarmee komt de bouwgrens op ruim 13 meter afstand van de perceelsgrenzen (en tenminste 15 meter vanaf de achtergevels) van de grondgebonden woningen aan de Heetakker te liggen;**
- **de bouwgrens aan de zijde van de woningen aan de Soesterengweg op 15 meter afstand van de perceelsgrenzen gelegd;**
- **de parkeerplaatsen en de houtwallen ten noorden van het gemeentehuis (tussen het gemeentehuis en de twee-onder- één-kap woningen aan de Heetakker) worden helemaal buiten de bouwgrens gelaten;**
- **het hoogteaccent (nabij de huidige ontsluiting op de Dalweg) wordt verlaagd naar maximaal 8 bouwlagen.**

Aanvullend wordt opgemerkt dat het hoogteaccent nabij de hoek Dalweg – Beukenlaan iets anders vorm gegeven wordt. Het hoogteaccent nabij het voormalige politiebureau wordt iets verder richting Beukenlaan opgeschoven. Voor de exacte aanpassingen van de hoogteaccenten wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota: daar is de aanpassing op een kaartje zichtbaar gemaakt.

Hoogbouw is niet te verenigen met het groene en mooie ensemble uit de Gebiedsvisie Dalweg

De ambities voor de locatie zijn hoog: de gemeente Soest staat voor een flinke woningbouwopgave, waarvan een deel van de woningen hier gerealiseerd (kunnen) worden. Tegelijkertijd is er een ambitie om het groene karakter te behouden en bij voorkeur te vergroten. De enige manier om het oppervlak aan groen op de locatie te laten toenemen is ervoor te zorgen dat het oppervlak van gebouwen zo klein mogelijk is en parkeren zoveel mogelijk onder gebouwen plaats vindt. Door het stapelen van woningen kunnen de gewenste aantallen gehaald worden met een beperkte voetafdruk. Met het realiseren van één pand met 6 bouwlagen kunnen evenveel woningen gebouwd worden, als twee gebouwen van 3 bouwlagen. Daardoor blijft er meer ruimte over voor groen. In het bestemmingsplan is bepaald dat maximaal 40% van het gebied bebouwd mag worden (dat is inclusief ondergrondse bebouwing).

Door de voetafdruk van gebouwen klein te houden, blijft er meer onbebouwde ruimte over. Daardoor ontstaat meer ruimte voor een groene invulling en betere groeicondities voor bomen. Tussen de gebouwen moet bij voorkeur 20 meter (of meer) vrije ruimte zijn zodat boomkronen volledig kunnen uitgroeien en bomen volwassen kunnen worden. Volwassen bomen met brede kronen onttrekken op termijn bebouwing, ook hogere bebouwing aan het zicht.

Door slankere gebouwen te realiseren ontstaat meer doorzicht vanaf de plekken waar je vanuit de omgeving het gebied in kijkt. Zowel op ooghoogte (maaiveld) als vanaf een buitenruimte op de 4^e bouwlaag (bestaande appartementen Heetakker).

Hoogbouw tot maximaal 5 bouwlagen (passend bij bouwhoogte omgeving) kan op brede steun rekenen

Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.

Hoogbouw is in strijd met Coalitieakkoord en de wens van de politiek

In het coalitieakkoord 2022-2026 komt de urgente woningbehoefte sterk naar voren. Soest staat voor een urgente en ambitieuze woningbouw opgave. Daarbij wordt expliciet opgemerkt dat bouwen binnen de rode contouren dient plaats te vinden, zolang het dorpse en groene karakter niet wordt aangetast. Het is denkbaar dat er een moment komt dat verdere verdichting en/of hoogbouw het karakter van Soest aantast. In dat geval moet overwogen worden om woningbouw aan de rand van Soest (buiten de rode contour) te gaan realiseren. Bouwen buiten de rode contour is niet zo maar mogelijk (zie ook hierna, onder [alternatieve locaties]).

De politiek staat positief tegenover woningbouw in het Dalweg gebied. De voorgestelde bouwlagen worden passend geacht bij het dorpse karakter en maakt juist een groene invulling mogelijk (zie ook de algemene beantwoording hiervoor over het groene ensemble).

Houtwallen en overige bomen

Monumentale en waardevolle boomstructuren worden beschermd door de beleidsnota 'Bescherming en kap van bomen – gemeente Soest'. Kap is alleen mogelijk bij zwaarwegende argumenten en als er geen alternatieven mogelijk zijn. Overige waardevolle groenstructuren worden ook beschermd door deze nota.

Bij de nadere uitwerking van de plannen dient rekening te worden gehouden met de monumentale en waardevolle bomen. Het feit dat deze niet als signaalfunctie op de verbeelding zijn opgenomen doet daar niets aan af.

De houtwallen vormen onderdeel van de te beschermen waardevolle groenstructuren. Deze houtwallen hebben daarom in het geldende bestemmingsplan een beschermingsregime gekregen. Dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Dalweg e.o.'. De bestaande houtwallen zijn met een aanduiding aangeduid op de verbeelding. In de regels (bepaling 4.2.4) is bepaald dat de houtwallen in stand gehouden moeten worden. In artikel 4.4 is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, op grond waarvan het (onder andere) verboden is de bomen te kappen.

De boomkronen van de bestaande bomen kunnen deels buiten de aanduiding 'houtwal' op de verbeelding vallen. Bebouwing moet daarom op afstand van deze aanduiding worden gebouwd. Door de bouwgrens op 5 meter afstand te leggen van de aangeduide houtwal wordt dit geborgd.

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt wordt het vast te stellen bestemmingsplan op onderdelen aangepast, waardoor de bestaande waardevolle boomstructuren nog beter beschermd worden (door het aanpassen van het gebied waar gebouwd mag worden).

Alternatieve locaties

In verschillende zienswijzen worden alternatieve locatie genoemd als goede inbreidingslocaties, namelijk de locaties TBS-terrein en het gebied Beek en Daalselaan/ Noorderweg.

Zoals beschreven in de toelichting is er een woningbehoefte tot 2025 (met name huur- en koopappartementen), welke binnen het stedelijke gebied gerealiseerd moeten worden om het buitengebied maximaal te beschermen. De provincie geeft in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht aan waar de grens tussen beide gebieden ligt.

Binnen de gemeente Soest zijn er niet veel binnenstedelijke gebieden waar woningen (of bedrijven) gerealiseerd kunnen worden. Beschikbare binnenstedelijke locaties moeten daarom zo efficiënt mogelijk benut worden. Het Dalweg gebied is een locatie die uitermate geschikt is om woningbouw te realiseren.

TBS-terrein

Het TBS terrein ligt binnen 'stedelijk gebied' en gaat herontwikkeld worden. Het is momenteel nog niet bekend hoe het terrein herontwikkeld gaat worden. Wel bekend is, is dat er naast behoefte aan woningbouw, ook behoefte aan bedrijvenlocaties is en dat deze locatie daar uitermate geschikt voor. Omdat er nog veel onduidelijkheid is over deze locatie, komt deze locatie voor de periode tot 2025 niet in aanmerking om woningen te realiseren.

Beek en Daalselaan/Noorderweg en achter Lange Brinkweg

Deze locaties zijn geen binnenstedelijke locatie en daarmee is woningbouw hier zeker niet vanzelfsprekend. In 2023 wordt in afstemming met de provincie onderzocht welke ontwikkelmogelijkheden er zijn op locaties die tegen het stedelijke gebied aan liggen, maar dat niet zijn (zoals de locatie aan de Beek en Daalseweg / Noorderweg). Deze locaties komen mogelijk op de langere termijn (na 2030) in aanmerking om woningbouw op te realiseren.

Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking en overlast

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking is verkeersonderzoek uitgevoerd. Onderzocht is wat de verkeersaantrekkende werking is van de maximale invulling van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dat wil zeggen dat er gekeken is naar het 'worst-case' scenario. Uit het onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling, inclusief het bestaande gemeentehuis, 2.637 motorvoertuigbewegingen per werkdag etmaal (mtv/etm) genereert. Het verkeersonderzoek richtte zich onder andere op de verkeersafwikkeling van de kruispunten in de omgeving en de oversteekbaarheid van de Dalweg.

Het verkeersonderzoek is in de bijlagen 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat de kruispunten in de omgeving, waaronder de aansluiting op de Beukenlaan en de Dalweg, maar ook de rotonde Dalweg-Beukenlaan, de toekomstige verkeersintensiteiten goed kunnen verwerken. Ook is de oversteekbaarheid van de Dalweg goed met de invulling van het plan. Nader onderzocht wordt of er een middengeleider bij het kruispunt met de Beukenlaan wordt gemaakt voor langzaam verkeer, zodat fietsers en voetgangers in twee etappes kunnen oversteken.

In het plan is geen sprake van doorgaand verkeer, maar van bestemmingsverkeer. Doorgaand verkeer, dus verkeer zonder een herkomst of bestemming in het plangebied, blijft gebruik maken van (onder andere) de Dalweg en de Beukenlaan. De verkeersintensiteiten die door het plan zelf worden gegenereerd zijn niet dusdanig hoog dat hiervoor wegen met een verkeers- of ontsluitingsfunctie moeten worden aangelegd.

De wegen in het plangebied krijgen daarom een erftoegangsfunctie, wat betekent dat doorstroming ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie. Gemotoriseerd verkeer gaat zich met gepaste snelheid door het gebied verplaatsen, samen met fietsers en overstekende voetgangers. De weginrichting in het plangebied is onderdeel van een verblijfsgebied en wordt dan ook als zodanig ingericht dat snelheden laag zijn en iedereen veilig van de openbare ruimte gebruik kan maken.

(Ondergronds) parkeren

Voor de nieuw te realiseren woningen en de uitbreiding van het maatschappelijke programma, moet voldaan worden aan de uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in de door de raad vastgestelde Parkeernota. Hierin zijn ook eisen opgenomen voor gebouwde en ondergrondse parkeervoorzieningen.

In artikel 4.2.6 van de regels is opgenomen dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernota (of diens opvolger) en dat het aantal parkeerplaatsen op maaiveld (in het zicht) niet toe mag nemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee wordt het aantal parkeerplaatsen, dat nodig is voor het nieuw te realiseren programma, toegevoegd om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt.

De huidige aantal parkeerplaatsen is (en wordt) meegenomen in de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Of de huidige parkeerplaatsen op dezelfde plek behouden blijven is nog niet duidelijk. Daarvoor is een nadere uitwerking van het plan nodig.

Participatie

Bij de voorbereiding van de Gebiedsvisie Dalweg en het Uitwerkingsdocument heeft uitgebreid participatie plaats gevonden. Op verschillende momenten en op verschillende wijzen (o.a. een inwonerspanel, een participatieplatform, diverse persberichten, bijeenkomsten, huis-aan-huis brieven en gesprekken met bewoners) zijn de bewoners van Soest en de directe omwonenden betrokken en geïnformeerd. Er zijn ook aanpassingen gedaan na constructieve gesprekken met omwonenden, zoals de bouwhoogte bij de randen en de afstand tot bestaande bebouwing.

Met bewonerscomité Heetakker/Raadhuisplein is meerdere keren gesproken. Het plan van bewonerscomité Heetakker/Raadhuisplein is ontvangen en er is overleg over gevoerd, waarbij is aangegeven dat waar mogelijk de ideeën worden verwerkt in het plan. Het voorstel betrof met name maximale bouwhoogte van 6 lagen met volledig ondergronds parkeren. Deze stukken zijn begin dit jaar toegevoegd bij de stukken van het college voor het vaststellen van het uitwerkingsdocument en beschikbaar gesteld aan de gemeenteraad. De zienswijzen van de belanghebbenden worden ook meegenomen naar de raad.

De gemeente snapt de zorgen en ziet de wensen van de omwonenden. Er is ook serieus gekeken naar de aangedragen suggesties. Het is alleen niet mogelijk om alle (soms conflicterende) wensen, ideeën, en suggesties van omwonenden in te passen. Er zijn namelijk te veel factoren waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Denk aan een woningbouwprogramma, parkeeroplossingen, duurzaamheid, klimaatadaptatie, financiële haalbaarheid, etc. Toch is geprobeerd om de wensen zo goed mogelijk in te passen.

Planschade

Indien omwonenden van mening zijn dat hun woning minder waard wordt door de ontwikkeling van het Dalweg gebied kan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek tot tegemoetkoming van planschade ingediend worden bij de gemeente.

NR.	SAMENVATTING ZIENSWIJZEN MET GEMEENTELIJKE REACTIE
1.	Provincie Utrecht De provincie heeft laten weten dat het (ontwerp-) bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.
2.	Zienswijze 2 a. Hoogbouw van 10 verdiepingen op de plek van het politiebureau is onacceptabel; hier hebben meer huidige bewoners last van (o.a. wegnemen van zon in de tuin). Maximaal 4 lagen op deze plek is wel acceptabel. Eventuele hoogbouw past beter in de hoek Dalweg/Beukenlaan. Maar ook daar geldt: minder bouwlagen is beter passend bij het dorps karakter van Soest. b. Gesuggereerd wordt om op de hoek Dalweg/Beukenlaan een ondergrondse parkeergarage te realiseren voor bewoners. <i>Reactie a en b gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'verkeer en parkeren'.</i>
3.	Zienswijze 3 a. Een appartementencomplex van 3 lagen hoog in de tuin van het gemeentehuis is niet wenselijk. Toekomstige bewoners kijken direct het gemeentehuis in. De grond in de polder (waar de twee spoorlijnen bij elkaar komen) is beter geschikt. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de al gemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'alternatieve locaties'. In aanvulling daarop kan het volgende gezegd worden.</i> <i>Het is juist dat in de 'achtertuin' van het gemeentehuis tot maximaal 3 bouwlagen gebouwd mag worden. Dit kunnen zowel appartementen als grondgebonden woningen worden. De afstand tot het gemeentehuis is op dit moment nog niet bepaald, maar bij de verdere uitwerking van de plannen wordt er zeker aandacht voor gevraagd voor een goede ruimtelijke inpassing.</i> b. Gevraagd wordt geïnformeerd te worden over het mogelijk sluiten van het tunneltje, dat een belangrijke schakel is in de fietsverbinding tussen noord en zuid. Als het tunneltje gesloten wordt, wordt gevreesd voor files bij een toekomstig verkeerslicht om de Dalweg over te steken.

	<i>Reactie gemeente:</i> <i>Of het tunneltje afgesloten wordt, is momenteel nog niet duidelijk. Een tunnel wordt vaak als sociaal onveilig gezien, maar fietsers kunnen wel (verkeersveilig) 'oversteken'. Een gelijkvloerse oversteek is sociaal veiliger, maar wordt weer als verkeersonveiliger ervaren vanwege de mogelijke conflicten met gemotoriseerd verkeer. Hoe de oversteek er uit gaat zien wordt later bekeken. Uitgangspunt is sowieso dat deze verkeersveilig moet zijn en waarbij de doorstroming op de Dalweg gewaarborgd is.</i> <i>Zoals beschreven in de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren' is de oversteekbaarheid van de Dalweg onderzocht en deze is volgens de richtlijnen goed bij de toekomstige intensiteiten.</i>
4.	Zienswijze 4 Er is begrip voor het feit dat het gebied ontwikkeld wordt. Het is goed om maatschappelijke en culturele activiteiten samen te brengen en het parkachtige karakter van het plan wordt gewaardeerd. Ideaal dat auto's uit het zicht zijn. Een aantal kanttekeningen: a. De 250 woningen en de 10 hoog appartementen zijn erg stedelijk en niet passend in het dorp. Het originele plan van maximaal 150 woningen wordt beter passend geacht. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i> b. Waarom is de Beukenlaan geen onderdeel van het plan? De Beukenlaan is, net als de Dalweg, een ontsluiting van het gebied. Gevraagd wordt om voor de Beukenlaan een vergelijkbare analyse te maken als voor de Dalweg: hoe kan de 'snelweg' tot een 'normale' weg omgevormd worden? <i>Reactie gemeente:</i> <i>De Beukenlaan vormt, net als de Dalweg geen onderdeel van het plangebied. De beide wegen spelen wel een belangrijke rol in de ontsluiting van het gebied. Zoals beschreven in de algemene beantwoording, onder 'verkeer en parkeren' is onderzocht of deze wegen de extra verkeersbewegingen, die het plangebied genereert, op een goede en veilige manier kan afwikkelen.</i> <i>De Dalweg vormt een belangrijk onderdeel in de gebiedsvisie. De Dalweg vormt door de huidige vormgeving een 'kloof' tussen beide kanten en dat is niet in het belang van de beoogde toekomstige samenhang van het gebied, Verwezen wordt ook naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'verkeer en parkeren'.</i>

Voor de herprofilering van de Dalweg is er geen aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig. Dat is de reden dat de Dalweg geen onderdeel vormt van het plangebied. Hoe de herprofilering van de Dalweg het beste vorm gegeven kan worden, zodat er geen problemen ontstaan voor de doorstroming van het verkeer, is wel al onderzocht.

Voor de Beukenlaan zijn vooralsnog geen plannen bekend voor het herprofileren van deze weg. De huidige aansluiting voldoet voor het verkeersveilig afwikkelen van verkeer. Om de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer te vergroten wordt nader onderzocht of het aanbrengen van een middengeleider mogelijk is.

- c. Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verkeer op de Beukenlaan toe. De verkeerstoename zal op de Beukenlaan een groot effect hebben voor het geluid en de leefbaarheid. Als bewoner van de Beukenlaan wordt momenteel al een hoge geluidsbelasting ervaren. Een aantal concrete vragen:

- Wat zijn de geluidsnormen die van toepassing zijn op een weg zoals de Beukenlaan?
- Wat zijn de huidige waardes van het geluid gemeten in dB?
- Hoe hoog wordt de geluidsbelasting na realisatie van het gebied?
- Wordt de Beukenlaan, net als de Dalweg, opgenomen in dit plan?
- Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat alle partijen/inwoners blij worden van dit plan?

Reactie gemeente:

De huidige gevelbelasting op de woningen aan de Beukenlaan ligt, op grond van de provinciale geluidbelastingkaart (<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/bodem-water-en-milieu/milieu-en-gezondheid/geluidbelasting>), tussen de 65 en 69 dB. Dat is aanzienlijk hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

De Beukenlaan vormt, net als de Dalweg, geen onderdeel van het plangebied van 'Dalweg e.o.'. Ten behoeve van de ontsluiting van het gebied wordt de huidige inrit van de (voormalige) sporthal gebruikt als ontsluiting. Zoals beschreven in de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' wordt er nader akoestisch onderzoek gedaan als er een uitgewerkt plan aanwezig is.

De gemeente streeft naar een groot draagvlak van inwoners van Soest in z'n algemeenheid en van de direct omwonenden. De ervaring leert dat het bijna onmogelijk is om een woningbouwontwikkeling te realiseren in een binnenstedelijk gebied, waar iedereen blij van wordt. Het is dan aan de gemeente om belangen af te wegen.

	<i>Het meer algemene, maatschappelijke belang van meer woningen voor mensen in Soest heeft gevolgen voor bestaande bewoners. In het algemene deel van de beantwoording wordt bij de verschillende onderdelen aangegeven hoe de gevolgen voor de bestaande bewoners van de beoogde ontwikkeling maximaal beperkt worden.</i>
5.	Zienswijze 5 a. De voorgenomen bouwhoogte voor woningbouw is in tegenspraak met de voorgenomen bouwhoogte voor maatschappelijke voorzieningen en de argumentatie daarvoor. b. De hoogbouw is in strijd met het dorpse karakter, zowel in het Dalweggebied als voor heel Soest. Daarmee ontstaat er een strijdigheid met het coalitieakkoord. Hoogbouw van deze omvang (maximaal 10 lagen) op de Eng tasten het landelijke karakter aan. c. Hoogbouw betekent een verslechtering van de leefomgeving van omwonenden, doordat: - Er inbreuk op de privacy ontstaat; - Het uitzicht verslechterd (bewoners kijken tegen bebouwing op in plaats van open lucht); - Zonlicht wordt weggenomen en/of reflectie van zonlicht in ramen. d. In 2021 was het voornemen om in 4 bouwlagen te gaan bouwen. Omwonenden zijn (onaangenaam) verrast dat ze niet eerder geïnformeerd zijn dat er hoger gebouwd gaat worden. e. Er is onvoldoende maatschappelijk – en politiek draagvlak voor de hoogbouw. Aangegeven wordt dat de politieke partijen hebben aangegeven tegen nieuwbouw te zijn, die hoger is dan de bestaande bebouwing. Dat impliceert dat er geen draagvlak is voor bebouwing hoger dan 6 bouwlagen ter hoogte van het sportcomplex Beukendal en 4 bouwlagen ter hoogte van het politiebureau. f. In plaats van hoogbouw zou lagere bebouwing (met meer bebouwingsoppervlakte) beter zijn. Er is genoeg openbaar groen in de omgeving. g. Betreurd wordt dat de gemeente Soest geen beleid heeft ten aanzien van hoogbouw. Dat zou veel proceduretijd (in de vorm van bezwaren) voorkomen. Gezien deze punten wordt verzocht om de bouwhoogte te maximaliseren op 4 bouwlagen ter hoogte van het politiebureau en 6 bouwlagen ter hoogte van het lager gelegen sportcomplex Beukendal. Of dat de bouwhoogte maximaal even hoog is als het huidige gemeentehuis (11 meter). <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>

6.	Zienswijze 6 Er is veel draagvlak voor de herontwikkeling van het Dalweg-gebied. Draagvlak voor duurzaam wonen, een groene en kwalitatief beter leefgebied en een uitbreiding van maatschappelijke functies. Een aantal kanttekeningen: a. De hoogbouw van 10 bouwlagen stuit op bezwaar. De redenen van bezwaar zijn: - Het pand met 10 bouwlagen komt op korte afstand en direct tegenover het appartementengebouw van de indieners van de zienswijze. Voor veel bewoners verslechtert het uitzicht, de bezonning en mogelijk de waarde van de woning; - De stedelijke hoogbouw past niet bij het groene karakter en structuur van Soest. Zeker niet op één van de hoogste plekken van Soest; - Horizon vervuiling, zeker vanaf een grotere afstand. Het behoud van de vergezichten vanuit de zuidereng is jarenlang een doel geweest van de gemeenteraad. Hoe is het plan te verenigen met de politieke uitspraak '<i>Nooit meer hoogbouw op en nabij de Eng?</i>' - Hoogbouw is geschikt en nodig in steden, waar het oppervlakte beperkt is en de grondprijs hoog is; - Het doel om het hoogteverschil van het Dalweg gebied te accentueren wordt niet op de juiste wijze gedaan. Hoogbouw accentueert het hoogteverschil minder; het realiseren van appartementen van 3, 4 of 5 bouwlagen hoog accentueert het hoogteverschil beter; - De financiële haalbaarheid van hoogbouw staat zwaar onder druk. Vanaf de vijfde bouwlaag stijgen de bouwkosten en de voorschriften en veiligheidseisen; - Het energie doel 'nul op de meter' is niet haalbaar voor hoogbouw van 6 bouwlagen of meer. Elektrische warmtepompen zijn dan geen optie, omdat de ruimte voor warmtepompen en een groot dakvlak ontbreekt. Duurzaam opgewekte energie is de enige mogelijkheid. <i>Reactie gemeente:</i> <i>De (ontwikkellende) bouwers gaan over de financiële haalbaarheid of appartementen met deze bouwhoogten te realiseren zijn. Op dit moment zijn we bezig met de eerste fase van de tender: de selectiefase. Uit de ontvangen inschrijvingen blijkt dat het mogelijk is om een financieel uitvoerbaar plan te realiseren.</i> <i>Aanvullend wordt verwezen naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw' en 'planschade'.</i> b. De in het ontwerp bestemmingsplan gebruikt plaatjes geven een onjuist beeld. Bebouwing van 10 bouwlagen voor sociale huurwoningen en sociale koopwoningen zijn flats en dragen niet bij aan het gewenste 'mooie ensemble'.
----	---

	<i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i> c. De proefverkaveling laat zien dat de bebouwing zoveel oppervlakte in neemt, dat van de groene doelen en open zichtlijnen niet veel terecht zal komen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i> d. Gevraagd wordt om aan te geven hoeveel appartementen per pand gerealiseerd kunnen worden. Gezien de proefverkaveling wordt gevreesd dat er veel meer woningen mogelijk zijn (en gaan komen). <i>Reactie gemeente:</i> <i>In de regels van het bestemmingsplan is het aantal woningen vastgelegd op maximaal 250. Het bestemmingsplan stelt de maximale kaders waarbinnen ontwikkeld kan gaan worden. Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i> e. Hoogbouw is niet nodig. De indieners van de zienswijze beschrijven een alternatief plan, waarvan de haalbaarheid groter wordt geacht. Draagvlak wordt verwacht bij alle omwonenden. Het plan bevat: - Vier appartementengebouwen van 4 tot 5 bouwlagen aan de zijde van de Dalweg en Beukenlaan met ieder circa 40 appartementen; - 40 tot 70 grondgebonden woningen aan de Heetakker en in de tuin van het gemeentehuis; - Eventueel nog twee appartementengebouwen met maximaal 3 bouwlagen in de tuin van het gemeentehuis, aan de Soesterengweg (met 15 woningen per gebouw). De zienswijze bevat een motivatie van het alternatieve plan. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'participatie'.</i>
7.	Zienswijze 7 a. Om het bijzondere landschap van de Utrechtse Heuvelrug met haar noord- en zuid eng niet verder te verstoren wordt gepleit om de hoogte van de gebouwen te meten vanaf het NAP in plaats van de kruin van de weg. De bebouwing

	binnen het plangebied van het plan 'Dalweg e.o.' zou nergens hoger mogen zijn dat de bouwhoogte van het huidige Dalstaete (vrijwel onzichtbaar zomers vanaf de Eng). <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i> b. Ten behoeve van het creëren van het 'Hart van Soest' wordt gepleit om alle sociaal culturele activiteiten uit het Kunstenhuis Idea te verplaatsen naar de uitbreiding van het gemeentehuis (op het plein voor en in de tuin achter het gemeentehuis). Daarmee wordt de symbiose tussen publiek, politiek en ambtenarij sterk verbeterd. Zowel de gemeenteraad als het college van B&W hebben deze plannen de afgelopen 10-15 positief ontvangen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Een nadere verkenning en uitwerking hiervan wordt later in de tijd opgepakt.</i> c. Het huidige politiebureau heeft een fraai en karakteristiek karakter. Transformeren naar 'wonen' is geen probleem, met behoud van de twee witte schuine gevels aan de kant van de Dalweg. Een duurzame oplossing, zonder de sloop van een karakteristiek gebouw. Dit pand zou een bouwhoogte moeten krijgen, gelijk aan de bouwhoogte van de woningen aan de Heetakker (Dalstaete). <i>Reactie gemeente:</i> <i>De mening dat het huidige politiebureau als 'fraai en karakteristiek' wordt ervaren wordt ter kennisgeving aangenomen, maar wordt niet gedeeld. Bovendien beperkt het behoud van de gevels (op dezelfde plek) de beoogde ontwikkeling, waarin zowel een groene openbare ruimte, als voldoende woningen gerealiseerd moeten worden. Aanvullend wordt verwezen naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>
8.	Zienswijze 8 Hoogbouw met tien bouwlagen is niet passend in een kleinschalige en groene omgeving. Een omgeving met gewone woningen en gebouwen met maximaal vijf bouwlagen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>

9.	Zienswijze 9 a. Gevreesd wordt voor verlies van uitzicht, privacy en daglichttoetreding bij de woning aan de Heetakker 65. Ook de gebruiksmogelijkheden van het perceel staan op de tocht door de geplande ontwikkeling. Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woning. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw' en 'planschade'.</i> b. Betreurd wordt dat de gemeenteraad de ruimtelijke ordening in handen geeft van het college (door gebruik te maken van de uitwerkingsbevoegdheid). Dat is onwenselijk, gelet op de wens van omwonenden om mee te praten over de ruimtelijke ontwikkeling. Voorgesteld wordt om een bestemmingsplan op te stellen, waarin de gemeenteraad de ruimtelijke ordening bepaalt. Dat biedt de beste onderhandelingspositie tegenover een projectontwikkelaar. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i> c. Aangedrongen wordt om de houtwal tussen de woningen aan de Heetakker en het oude politiebureau te behouden. Het bestemmingsplan bevat geen doeltreffende regeling om deze te behouden. De regeling in artikel 4.2.4 bevat geen kapverbod, maar is als uitgangspunt geformuleerd. Bovendien mist er een aanlegvergunningstelsel. Het is ook mogelijk de betreffende houtwal buiten het plangebied te laten. Gevraagd wordt om een verbod om de houtwal te kappen en de houtwal de bestemming 'groen' te geven. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'.</i> d. Achter de woningen aan de Heetakker loopt een pad in de aanwezige houtwal. Er lijkt niets te zijn geregeld over de openbaarheid van het pad. Verondersteld wordt dat het pad een openbare weg is conform de Wegenwet. Gevraagd wordt om een duidelijke regeling ten behoeve van het openbare karakter van het gebied, grenzend aan de achtertuin van de woning aan de Heetakker (met een aanduiding van het aanwezige pad).	R
----	--	---

Reactie gemeente:

Het pad dat door de houtwal loopt is een openbaar toegankelijk (voet-)pad. Daar verandert niets aan met de plannen voor het Dalweg gebied. Het is zeer waarschijnlijk dat in het uitwerkingsplan deze grond een groenbestemming krijgt, waarbinnen een voetpad mogelijk is.

- e. Tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Heetakker is bebouwing met drie bouwlagen toegestaan. Voorgesteld wordt de bebouwingsmogelijkheden te beperken, waarbij op gepaste afstand van de houtwal gebouwd wordt.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.

- f. In artikel 4.2.6 wordt bepaald dat 'er worden tenminste twee aansluitingen op het omliggende wegennet gerealiseerd, waarvan tenminste één ontsluiting op de Dalweg en tenminste één ontsluiting op de Beukenlaan'. Dit zijn uitgangspunten en geen ge- of verboden en daarmee niet geschikt voor een bestemmingsplan. Bewoners ervaren de wachttijd bij de kruising van de Verlengde Talmanlaan met de Beukenlaan nu al als lang. Verkeer richting Dalweg wacht nog langer. Tevens wordt opgemerkt dat de Dalweg best gevaarlijk is (waarbij gerefereerd wordt een botsing).

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'verkeer en parkeren'. In aanvulling daarop kan het volgende gemeld worden:

- *In artikel 4 van de regels zijn de randvoorwaarden (de kaders) geformuleerd waaraan de nadere uitwerking moet voldoen. Dat is de manier waarop uit te werken bestemmingen vormgegeven worden. De formulering in ge- of verboden is daarvoor niet passend. Bovendien: in Nederland is sprake van een 'toelatingsplanologie'. Met bestemmingsplannen worden gebruiks- en bouwmogelijkheden gecreëerd, maar dat zijn nooit geboden. Uitzondering daarop vormen de voorwaardelijke verplichtingen.*
- *De zienswijze is wel aanleiding om de formulering van 4.2.6, onder a, van de regels aan te passen. De formulering 'ten minste' wordt geschrapt.*

10. Zienswijze 10

- a. Vanaf 2019 is de bewonerscommissie Heetakker/Raadhuisplein geen enkele keer als serieuze gesprekspartner behandeld. Na de enquête / bijeenkomst uit 2019 zijn verschillende pogingen gedaan om met de verantwoordelijk wethouder in gesprek te gaan. Zonder succes. Pas na besluitvorming op het ontwerpbestemmingsplan heeft de wethouder gereageerd op het verzoek om in gesprek te gaan. Een bijeenkomst wordt nu gepland.

De digitale (zoom-) bijeenkomst van 25 januari 2022 was te laat aangekondigd en er waren technische problemen, waardoor de sessie een aantal keren werd onderbroken. Opgemerkt wordt dat een digitale bijeenkomst voor veel mensen niet geschikt is. Bovendien zijn veel vragen niet (voldoende) beantwoord.

Er is niets gedaan met een aangedragen alternatief plan door de bewonerscommissie, dat voldoet aan de opgestelde uitgangspunten. Er is zelfs geen ontvangstbevestiging ontvangen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.

- b. Op het hoogste punt van Soest is hoogbouw niet passend. Het is in strijd met het eerder geformuleerde uitgangspunt 'de Eng blijft het hoogste punt van Soest'. De hoogbouw voldoet niet aan de uitgangspunten van de enquête uit 2019.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'. In aanvulling daarop: in 2019 is breed een enquête uitgezet in Soest. De informatie die toen is opgehaald, is via de site <https://www.denkmeeover.nl/dalweggebied/> teruggekoppeld. Uit de opgehaalde informatie bleek dat direct omwonenden maximaal 6 bouwlagen acceptabel vonden, maar dat mensen die elders in Soest wonen met name aan hebben gegeven dat er een grote behoefte is aan woningen. Het is niet juist dat 'geen hoogbouw' een uitgangspunt van de enquête was.

- c. De volgende aspecten zijn onvoldoende uitgewerkt:

- Parkeer- en verkeersproblematiek;
- Bezonnig;
- Aantal woningen staat niet in verhouding tot de wijk; deze ruimte rechtvaardigt maximaal 100 woningen;
- Een verhelderende maquette ontbreekt.

	<i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan', 'hoogbouw' en 'verkeer en parkeren'.</i> d. Alternatieven locaties voor de realisatie van meer woningen binnen Soest zijn onvoldoende onderzocht. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'alternatieve locaties'.</i>
11.	Zienswijze 11 a. Hoogbouw van 10 bouwlagen is onacceptabel. Deze hoogte is niet nodig: hetzelfde aantal woningen kan ook met minder appartementengebouwen en minder bouwlagen gerealiseerd worden. Meer variatie aan bouwvormen en meer ruimte voor groen. Tijdens de participatie-momenten was er geen ruimte om hierover in gesprek te gaan met de gemeente. De gemeente is te eenzijdig gefocust op de realisatie van woningen en houdt onvoldoende rekening met de belangen van de omwoners. Als de bouwhoogte wordt aangepast naar maximaal 5 bouwlagen, kan de gemeente uitgaan dat er draagvlak voor de herontwikkeling is van de indieners van deze zienswijze. Hoogbouw van 10 bouwlagen op de plek van het oude politiebureau leidt concreet tot de volgende bezwaren: - de balkons van de appartementen hebben geen privacy meer; - zon in de huidige appartementen en op de balkons verdwijnt helemaal; - het vrije uitzicht vanuit de appartementen (aan de kant van het voormalige politiebureau) wordt volledig weggenomen. Dit is met name voor de oudere bewoners, die niet meer in staat zijn om buitenshuis de verkoeling en de natuur op te zoeken, vervelend. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i> b. Verkeersdrukke. De plannen leiden tot een verdubbeling van het aantal verkeersbewegingen en al dat verkeer moet langs de appartementen. Meer verkeer, dus ook meer lawaai, fijnstof en andere verontreinigende stoffen. Genieten van de buitenruimte wordt voor een aantal bewoners bijna onmogelijk.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' (onderdeel 'onderzoeken') en 'verkeer en parkeren'. In aanvulling daarop kan gemeld worden dat de regels met betrekking tot stikstofdepositie aan verandering onderhevig zijn. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwphase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd.

*Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwphase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwphase in kaart gebracht worden. **Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.***

- c. Bodem. Nader onderzoek is nodig naar de vervuilde bodem. Vanaf Molenschot tot de Verlengde Talmalaan lag in de jaren '80 en '90 vol met chemisch afval.

Reactie gemeente:

De aanwezigheid van de voormalige stortplaatsen zijn bekend, maar door de reeds genomen maatregelen vormen deze geen belemmering voor de ontwikkeling. Uit de bodemfunctieklassenkaart van de gemeente, welke recent is vastgesteld door de gemeenteraad, blijkt dat de bodem geschikt is voor woningbouw. Ten behoeve van de nadere uitwerking wordt nader onderzoek gedaan.

- d. Plannen om zowel de houtwal, als de eiken als de linde te kappen is in strijd met een groene gemeente en de gebezigde slogan 'de bebouwing is te gast in het groen'. De bomen spelen een belangrijke rol voor de natuur en werken goed voor het afremmen van wind.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'houtwallen en overige bomen'.

- e. Gevraagd wordt de belangen van zowel de oudere bewoners, maar ook van de volgende generatie te behartigen en te beschermen. Daar hoort niet bij een beknelling van de leefruimte voor jongeren (auto's die ruimte opeisen ten koste van speelruimte voor kinderen). De alternatieve plannen houden daar beter rekening mee.

Reactie gemeente:

	<i>In de plannen wordt zeker gekeken naar, en rekening gehouden met, de toekomstbestendigheid van de leefruimte. Dat vormt een belangrijk onderdeel van de invulling van de openbare (en groene) ruimte (en daarmee van het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundige programma van eisen).</i> f. Participatie. De direct omwonenden voelen zich absoluut niet gehoord. De voorlichting vanuit de gemeente is niet transparant geweest. De indieners van de zienswijze waren graag actief betrokken geweest bij de planvorming. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.</i>
12.	Zienswijze 12 Het ontwerpbestemmingsplan heeft nadelige gevolgen voor de bewoner aan de Heetakker 63 en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke argumenten zijn: a. Het uitwerkingsdocument geeft geen duidelijkheid over hoeveel woontorens nabij de Heetakker gebouwd gaan worden. Gevraagd wordt aan te geven om hoeveel woontorens het gaat. b. Eén of twee woontorens op korte afstand van de woningen aan de Heetakker zorgt voor inbreuk op de privacy van de bewoners aan de Heetakker en tast daarmee het woongenot aan. Gevraagd wordt geen woontorens achter de woningen aan de Heetakker mogelijk te maken, of meer afstand aan te houden. c. Het vrije uitzicht over het raadhuisplein verdwijnt met de komst van een woontoren. Gevraagd wordt het plan aan te passen, zodat het uitzicht behouden blijft. d. Hoogbouw van meer dan 5 bouwlagen zijn niet passend in de woonomgeving, waar gebouwen maximaal 5 bouwlagen hoog zijn. e. Het plan leidt tot meer bebouwing en minder groen, ondanks wat in de plannen beschreven is. Door de bouw van meerdere woontorens verdwijnt het groene karakter met alle gevolgen van dien voor de flora en fauna. <i>Reactie a t/m e gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>

	f. Verzocht wordt de monumentale en waardevolle bomen aan de Heetakker en het raadhuisplein te behouden. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'houtwallen en overige bomen'.</i> g. Met de ontwikkeling van het plan neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Verkeer dat via een ontsluitingsweg, achter langs de woningen aan de Heetakker, afgewikkeld wordt. Dit gaat tot overlast leiden. Verzocht wordt de ontsluitingsweg achter de Heetakker eenrichtingsverkeer te maken, zodat geluidsoverlast en verkeersdrukte beperkt wordt. h. De parkeerplaats aan het Raadhuisplein komt te vervallen. Onduidelijk is waar de toekomstige bewoners gaan parkeren. Om het gebied zo groen mogelijk te houden wordt het zeer wenselijk geacht dat de nieuwe parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd worden. Waar komen de ondergrondse parkeerplaatsen? <i>Reactie g en h gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'verkeer en parkeren'.</i> i. Omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.</i>
13. Zienswijze 13	Het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke argumenten zijn: a. Hoogbouw van meer dan 5 bouwlagen zijn niet passend in de woonomgeving, waar gebouwen maximaal 3 bouwlagen hoog zijn. Bovendien ontbreekt de noodzaak voor hoogbouw. In Soest zijn voldoende andere bouwlocaties die meer geschikt zijn voor hoogbouw. Bijvoorbeeld het gebied Noorderweg/Beek en de Daalselaan/Stadhouderslaan. Ook in Soesterberg zijn veel bouwlocaties aanwezig om aan de grote woningvraag te kunnen voldoen. b. Het plan leidt tot meer bebouwing en minder groen, ondanks wat in de plannen beschreven is. Door de bouw van meerdere woontorens verdwijnt het groene karakter. c. Om het gebied zo groen mogelijk te houden, is het wenselijk om ondergrondse parkeergarages te maken. d. Omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij de planvorming.

	<i>Reactie a t/m d gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw', 'alternatieve locaties' en 'participatie'.</i>
14.	Zienswijze 14 a. Hoogbouw met 10 bouwlagen is niet te verenigen met een groene en landschappelijke inrichting van het dorp. Een massief stenen gebouw met 10 bouwlagen hoort bovendien niet thuis op het hoogste punt van Soest. Voorgesteld wordt om maximaal 6 bouwlagen te realiseren op de locatie van het politiebureau. b. Er wordt hinder ervaren van de lichtmasten op het binnenterrein van het politiebureau. Deze branden de hele nacht en worden als erg hinderlijk ervaren. Ondanks meermalen geuite klachten heeft dit niet geleid tot een bevredigende oplossing. Op de plek van het politiebureau kan straks een 10 verdiepingen hoge flat gebouwd worden. Zo'n pand tast zowel het uitzicht als de privacy van bewoners aan de Heetakker aan. c. Hoogbouw van 10 bouwlagen ten oosten van de woning Heetakker 11 neemt in de herfst, de winter en het vroege voorjaar (als de zon laag staat), veel zonlicht weg. De gemeente dringt aan op de aanschaf van zonnepanelen, maar gezien de nieuwplan plannen wordt daarvan afgezien. Het terugbrengen naar maximaal 6 bouwlagen op de plek van het politiebureau vermindert deze problematiek. <i>Reactie a t/m c gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>
15.	Zienswijze 15 De ontwikkeling van het Dalweg-gebied is een logisch en zinvol plan. Wel worden er twee kanttekeningen geplaatst: a. Woontorens van meer dan 6 bouwlagen (tot wel 10 bouwlagen) passen niet in de omgeving. Het hoogste gebouw aan de Dalweg is 6 bouwlagen hoog. b. Gebouwen van 10 bouwlagen zijn vanaf de Zuiderlijke Eng (een beschermd dorpsgezicht) zichtbaar. Daarmee tast de herontwikkeling wel degelijk een beschermd dorpsgezicht aan. <i>Reactie a en b gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>
16.	Zienswijze 16 a. Worden de houtwallen verwijderd? <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'houtwallen en overige bomen'.</i>

	b. Geconstateerd wordt dat er sprake is van kapitaalvernietiging op kosten van de bewoners. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.</i> c. Hoogbouw tot 10 bouwlagen past niet bij het dorpse en groene karakter van Soest. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.</i> d. De nieuwbouwplannen dienen aan het ministerie voorgelegd te worden, in verband met stikstof. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Ten behoeve van de nieuwbouw is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie. Het onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat in de gebruiksfase sprake is van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee voldoet het plan aan de huidige wet- en regelgeving.</i> <i>Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwfase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwfase in kaart gebracht worden. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.</i> e. Een financiële onderbouwing van dit plan ontbreekt. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Zoals beschreven in hoofdstuk 7 van de toelichting wordt voor de herontwikkeling een actief grondbeleid door de gemeente gevoerd. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld door de raad in december 2020. De gemeente draagt zorg voor de verwerving, bouw- & woonrijp maken en planontwikkeling. Daartegenover staat de uitgifte van bouwrijpe grond. Voor de uitgifte van de grond doet de gemeente een tender.</i>
17.	Zienswijze 17 a. Plan is in strijd met artikel 3.1.4 van het Bro: er wordt onvoldoende inzicht verkregen in de beoogde ontwikkeling, omdat:

- voor de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' is niet duidelijk wat de exacte locatie gaat worden;
- de maximale bouwhoogten worden aangegeven, maar onduidelijk is hoeveel woningen mogelijk zijn per aangegeven hoogte, welk oppervlak gebouwd mag worden, hoeveel woonblokken er komen en waar de woningen exact komen;
- benadrukt wordt dat drie hoogtebepalingen, alsmede de mate waarin gebouwd kan worden (het aantal m²) sterk van elkaar verschillen wat betreft de inrichting van het gebied;
- er wordt een divers beeld geschetst van de invulling van de maatschappelijke functie. Hiertoe worden geen aanknopingspunten gevonden in het uitwerkingsdocument en de planregels. In theorie kan er een monofunctioneel gebied ontstaan met woningen of horeca. Ten aanzien van deze functies zijn geen beperkingen of randvoorwaarden opgenomen.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- b. Het bestemmingsplan voldoet niet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro: de verplichting om de behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling te beschrijven. Voor Het bepaalde in paragraaf 4.2.2.3 is onvoldoende. Een kwalitatieve en kwantitatieve toetst dient uitgevoerd te worden. Daarbij dient de behoefte afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Deze onderbouwing ontbreekt. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient er altijd een onderbouwing van de behoefte plaats te vinden. Hierbij wordt verwezen naar jurisprudentie uit 2013, 2014 en 2015.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- c. Interim omgevingsverordening Utrecht (IoU). Conform artikel 9.15 van de IoU dient de beoogde woningbouw te passen in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma 'Wonen en werken'. Woningbouw mag niet leiden tot bodemdaling. Het genoemde programma streeft levendige en vitale wijken en kernen na met functiemenging, voorzieningen en groen. Draagt het bestemmingsplan bij aan een vitale wijk? Uit de toelichting blijkt niet of hieraan voldaan wordt.

Reactie gemeente:

De beoogde ontwikkeling voorziet in een duidelijke behoefte aan woningen, zo blijkt uit het Masterplan Wonen Soest. Dit wordt bevestigd door tabel 9, op pagina 26 van het Programma wonen en werken van de provincie. Daarin is opgenomen dat de gemeente Soest in de periode 2020 – 2024 voor een woningbouwopgave staat van 1.204 woningen.

Zoals vermeld in de algemene beantwoording onder 'alternatieve locaties' zijn er niet veel binnenstedelijke locaties binnen de gemeente waar woningbouw mogelijk is. De locatie aan de Dalweg speelt daarom een belangrijke rol in het toevoegen van woningen binnen de gemeente., waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de levendige en vitale kern van Soest.

Zoals beschreven in zowel de Gebiedsvisie Dalweg, als het uitwerkingsdocument en de toelichting van het bestemmingsplan, wordt er meer samenhang in het hele Dalweg-gebied beoogd, waar woningbouw, voorzieningen en groen samen komen. Hiervoor wordt ook verwezen naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'hoogbouw'.

Bovendien is de provincie betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan. De provincie heeft zowel bij het vooroverleg als met een zienswijze laten weten in te stemmen met het bestemmingsplan en geen strijdigheid te zien met het provinciale beleid en – regelgeving.

- d. Gebiedsvisie Dalweg. Het ontwerpbestemmingsplan biedt onvoldoende inzicht of voldaan wordt aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Hoe vindt de doorvertaling plaats en hoe komen de uitgangspunten terug in het bestemmingsplan?

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- e. Structuurvisie Soest en Soesterberg. In de toelichting lijkt een gedateerde structuurvisie aangehaald te worden. En niet duidelijk is, of het plan in lijn is met de structuurvisie. Uit die kaart blijkt dat de volgende aanduidingen gelden:
- Behouden waardevol groen;
 - Optimaliseren door verdichten;
 - Ontmoetingsgebieden; en
 - Inspirerende openbare ruimte.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'. In aanvulling daarop wordt geconstateerd dat het juist is dat abusievelijk de structuurvisie uit 2009 is aangehaald in de toelichting. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt paragraaf 4.3.2 geactualiseerd.

	f. Masterplan Wonen Soest 2022. Opgemerkt wordt dat uitgegaan wordt dat voldaan wordt aan de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, terwijl planologisch niet duidelijk is wat er gaat gebeuren. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i> g. Er is strijd met goede ruimtelijke ordening, omdat: - alternatieven zijn niet onderzocht; - het geluidsonderzoek is gebrekkig - er is geen bezonningsstudie uitgevoerd; - zonder enige onderbouwing wordt geconstateerd dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren. Niet onderzocht is of het plan leidt tot onaanvaardbare toename van de parkeerdruk en hoe eventuele tekorten van parkeerplaatsen worden opgevangen en geborgd. Er heeft geen toets plaats gevonden aan de Nota parkeernormen auto en fiets, 4^e herziening (d.d. 14 oktober 2021). <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'verkeer en parkeren'.</i> h. Mer-beoordeling. Er is geen vormvrije mer-beoordeling verricht. Die dient alsnog uitgevoerd te worden. <i>Reactie gemeente:</i> <i>In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan bevat alle aspecten van een mer-beoordeling, gebaseerd op uitgevoerde onderzoeken. Daaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op het milieu. Gezien de inhoud van hoofdstuk 5 is er geen noodzaak om een separate mer-beoordelingsnotitie op te stellen.</i> i. Participatie. Omwonenden zijn niet serieus genomen rondom de besluitvorming. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.</i>
18.	Zienswijze 18 Met instemming is kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. Wel een punt van bezwaar: gepleit wordt niet hoger te bouwen dan 6 bouwlagen. Hogere panden verstoren de horizon vanaf de Soester Eng op onaanvaardbare wijze. Hoogbouw van 8 tot 10 bouwlagen doen afbreuk aan het landschappelijke en dorpse karakter van Soest. Het behoud van

	het dorpse- en groene karakter bij nieuwbouwopgaven, zoals opgenomen in het coalitieakkoord 2022-2026, komt niet terug in het bestemmingsplan. Hoogbouw verstoort de samenhang van de Eng met de omgeving (het cultuurhistorische beeld). De hoogteaccenten zijn door de indieners van de zienswijze verwerkt in een visualisatie. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i>
19.	Zienswijze 19 Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Pal achter de woningen aan de Heetakker worden (maximaal) 250 woningen gerealiseerd, waaronder hoogbouw. De hoogbouw heeft is niet gewenst, omdat: - Er strijd is met het zorgvuldigheidsprincipe: het uitzicht vanuit de woningen aan de Heetakker verslechtert. Bovendien neemt de privacy af en neemt de schaduwwerking in de tuinen en de woningen toe, door de realisatie van hoogbouw. Hierdoor neemt het woongenot af. Door hoogbouw achter de woningen, zal overdag de verlichting in huis aan moeten. Verzuimd is een bezonningsstudie uit te voeren. - Hoogbouw met 10 bouwlagen is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar in deze omgeving. Het merendeel van de omliggende woningen hebben een bouwhoogte van 10 – 11 meter. Stedenbouwkundig kan er beter gekozen worden voor laagbouw. <i>Reactie a en b gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.</i> - Verkeer en parkeren. Onvoldoende is aangetoond dat de wijk de extra 2.637 verkeersbewegingen per etmaal aan kan. Juist omdat de Dalweg versmald wordt, bestaat er een risico dat de Dalweg niet meer kan functioneren als ontsluiting van het gebied. De planregels borgen onvoldoende de gemeentelijke parkeernormen; gevraagd wordt ook te verwijzen naar opvolgend (toekomstig) parkeerbeleid in de regels. Indiener van zienswijze is van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een aantal concrete vragen: - Blijven de bestaande parkeerplaatsen behouden en worden deze meegenomen bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen? - In hoeverre is onderzocht of de realisatie van woningen op deze plek tot parkeerproblemen elders in de wijk leidt? <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'verkeer en parkeren'.</i>

- d. Er is onvoldoende geparticipeerd met de omgeving.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'participatie'.

- e. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

- Waarom is gekozen voor circa 250 woningen? Dat blijkt niet uit de toelichting van het plan.
- De berekening van de kwantitatieve behoefte (op basis van tabel 4.1 van de toelichting) is onjuist: er worden verschillende aantallen genoemd (770 en 537). Indiener van de zienswijze is van mening dat tot 2025 er behoefte is aan 569 woningen. In de tabel wordt geen rekening gehouden met doorstroming. In de toelichting wordt gesteld dat er een tekort is aan 70 rijtjeswoningen, maar rekening houdend met doorstroming op de woningmarkt, zal dit aantal lager liggen.
- In het overzicht is wel de 'harde plancapaciteit' opgenomen, maar niet de 'zachte'. Het aantal van 569 is niet zo groot dat op voorhand kan worden uitgesloten dat deze niet opgevangen kan worden middels de bestaande zachte capaciteit.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- f. Het realiseren van 250 woningen op een klein oppervlak, is niet passend binnen het karakter van Soest. Door hier (maximaal) 250 woningen te realiseren neemt de leefbaarheid in de omliggende woonwijk af.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw'.

- g. Ecologie: het ontwerpbestemmingsplan had niet ter inzage gelegd mogen worden zonder het resultaat van het onderzoek naar vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan en leiden tot vernietiging van het plan.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een quick-scan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Daaruit is gebleken dat er mogelijk beschermde dieren voor komen (waaronder vleermuizen). Daarom is er voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan aanvullend onderzoek gedaan. Voorafgaand aan de vaststelling van dit

bestemmingsplan moet duidelijk zijn of er beschermde soorten aanwezig zijn en of daarvoor maatregelen getroffen kunnen worden. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat:

- *in de te slopen gebouwen in het plangebied (de sporthal en het politiebureau) geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen zijn daarom niet nodig;*
- *in bomen met boomholten mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn voor boombewonende vleermuizen, zoals gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis vormen. Indien het kappen van dergelijke bomen noodzakelijk is, kunnen hierdoor negatieve effecten op vleermuizen optreden. Pas als er een concreet plan is, wordt duidelijk of er bomen (al dan niet met holtes) gekapt worden. Op dat moment worden deze bomen gemonitord door ruim van tevoren een camera in de holtes te plaatsen. Zo wordt duidelijk of de betreffende bomen gebruikt worden door vleermuizen en kunnen eventueel maatregelen genomen worden.*

Als blijkt dat er vleermuizen aanwezig zijn treedt er een werkprotocol in werking, op grond waarvan ontheffing gevraagd wordt bij de minister. De ontheffing is niet noodzakelijk om te hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, maar het moet wel aannemelijk zijn dat er maatregelen genomen kunnen worden, die het voortbestaan van de vleermuizen garanderen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat dat het geval is.

Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.

- h. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de gebiedsvisie van de Dalweg, die zegt dat het gebied een prettige plek moet worden om te wonen, te ontmoeten en de recreëren. Met het bestemmingsplan wordt nagenoeg het hele gebied volgebouwd met een mix van hoog- en laagbouw, waardoor er geen ruimte over blijft om te recreëren.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'hoogbouw'.

- i. Luchtkwaliteit en stikstof. Door de beoogde ontwikkeling wordt er meer stikstof uitgestoten en verslechtert de luchtkwaliteit. Een Aeriusberekening van de bouwfase wordt gemist. Deze had wel uitgevoerd moeten zijn.

Reactie gemeente:

De regels met betrekking tot stikstofdepositie zijn aan verandering onderhevig. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwphase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd.

	<i>Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwfase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwfase in kaart gebracht worden. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.</i> j. Behoud groen en waterberging. Momenteel staan er veel bomen in het gebied en hebben grote delen van het plangebied een groenbestemming. Onduidelijk is hoeveel bomen gekapt worden. Zowel de huidige groenbestemming als de huidige bomen moeten beter geborgd worden in het bestemmingsplan. De huidige groenbestemming heeft ook een belangrijke rol als waterbergende functie. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat vrijwel het gehele gebied wordt vol gebouwd en/of bestraat, waarmee de waterbergende functie verloren gaat. Gevraagd wordt de waterberging te borgen in het bestemmingsplan. <i>Reactie gemeente: Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'. Aanvullend daarop kan het volgende gezegd worden dat:</i> - <i>gezien de zanderige ondergrond het niet mogelijk is om waterpartijen te realiseren. Regenwater wordt daarom op eenvoudige wijze geïnfiltreerd in de bodem;</i> - <i>in regeling 4.2.2 opgenomen is dat bij de verdere uitwerking van het plan aangetoond wordt hoe om te gaan met water (-berging).</i>
20.	Zienswijze 20 a. Er worden twee tekstuele aanpassingen voorgesteld: - in paragraaf 2.3 van de toelichting staat dat woningbouw heeft plaats gevonden tussen 1960 en 2500. Dat laatste getal is niet juist; - in paragraaf 2.4.1 wordt gesproken over politiebureau. Verondersteld wordt dat hier het voormalige politiebureau bedoeld wordt. <i>Reactie gemeente: De toelichting wordt op dit punt aangepast.</i> b. Participatie. In tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan staat is er geen sprake geweest van participatie, ondanks herhaalde verzoeken van de bewonerscommissie. Het niet betrekken van omwonenden bij de planvorming (van het conceptplan) is een gemiste kans. De suggesties die tijdens de twee inspraakavonden in 2019 zijn geweest zijn niet overgenomen.

Op het alternatieve plan dat door de bewonerscommissie Heetakker/Raadhuisplein is ingediend (met minder woningen en lagere bouwhoogten), is nooit een reactie gekomen van de gemeente.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'participatie'.

c. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

- Waarom is gekozen voor circa 250 woningen? Dat blijkt niet uit de toelichting van het plan.
- De berekening van de kwantitatieve behoefte (op basis van tabel 4.1 van de toelichting) is onjuist: er worden verschillende aantallen genoemd (770 en 537). Indiener van de zienswijze is van mening dat tot 2025 er behoefte is aan 569 woningen. In de tabel wordt geen rekening gehouden met doorstroming. In de toelichting wordt gesteld dat er een tekort is aan 70 rijtjeswoningen, maar rekening houdend met doorstroming op de woningmarkt, zal dit aantal lager liggen.
- Uit paragraaf 4.3 van de toelichting blijkt dat het plan deels gericht is op het aantrekken van mensen van buiten Soest. De autonome behoefte voor Soest ligt dan nog lager dan 569.
- In het overzicht is wel de 'harde plancapaciteit' opgenomen, maar niet de 'zachte'. Het aantal van 569 is niet zo groot dat op voorhand kan worden uitgesloten dat deze niet opgevangen kan worden middels de bestaande zachte capaciteit.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- d. Het realiseren van 250 woningen op een klein oppervlak, is niet passend binnen het karakter van Soest. Door hier (maximaal) 250 woningen te realiseren neemt de leefbaarheid (door onder andere een toename parkeer- en verkeersdruk) in de omliggende woonwijk af. Er zijn binnen Soest andere locaties beschikbaar voor woningbouw, zoals het voormalige TBS-terrein. Dan zou het aantal woningen in het Dalweggebied omlaag kunnen.
- e. Stedenbouwkundig kan er beter gekozen worden voor laagbouw. Hoogbouw met 10 bouwlagen is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar in deze omgeving. Het merendeel van de omliggende woningen hebben een bouwhoogte van 10 – 11 meter. Hoogbouw zou niet hoger moeten zijn dan de bestaande appartementengebouwen van 4 bouwlagen hoog.

In het verleden zijn ook plannen geopperd voor hoogbouw van circa 10 bouwlagen aan de andere kant van de Dalweg. Daarvan is afgezien, omdat dat niet passend was in de omgeving.

Reactie d en e gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'hoogbouw' en 'alternatieve locaties'.

- f. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de gebiedsvisie van de Dalweg, die zegt dat het gebied een prettige plek moet worden om te wonen, te ontmoeten en de recreëren. Met het bestemmingsplan wordt nagenoeg het hele gebied volgebouwd met een mix van hoog- en laagbouw, waardoor er geen ruimte over blijft om te recreëren.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'hoogbouw'.

- g. Uit de toelichting blijkt dat het huidige gemeentehuis een extra functie kan krijgen als ontmoetingsplek. Dit is nog niet concreet uitgewerkt. Hiervoor lijkt een aanpassing van het gemeentehuis nodig te zijn en onduidelijk is of deze al is aangevraagd en kan worden bekostigd.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- h. Geluid. Uit het plan blijkt dat voor een deel de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarbij lijkt alleen geen rekening gehouden te zijn met de toename van de 2.637 verkeersbewegingen en het extra geluid van het uitbreiden van de maatschappelijke functie. Gevreesd wordt voor een nog hogere geluidbelasting. Gevreesd wordt dat hierdoor de nieuwe woningen langs de Beukenlaan en de Dalweg nauwelijks verkoopbaar zullen zijn en dat het gebouwd wordt voor leegstand.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- i. Milieuzonering. In het plan wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied'. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat dit gebied een 'rustige woonwijk' is, waarvoor grotere richtafstanden gelden. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'. Gevreesd wordt dat hierdoor de nieuwe woningen langs de Beukenlaan en de Dalweg nauwelijks verkoopbaar zullen zijn en dat het gebouwd wordt voor leegstand.

Reactie gemeente:

Momenteel is het Dalweggebied te omschrijven als een gemengd gebied, door de aanwezigheid van met name maatschappelijke – en sportfuncties. Met de herontwikkeling ten behoeve van woningbouw lijkt het gebied in de toekomst wellicht meer op een (rustige) woonwijk, maar door de aanwezigheid van de niet woonfuncties in de directe omgeving is het gebied ook in de toekomst niet te beschouwen als rustige woonwijk. Door de 'barriere-werking' van de Dalweg weg te nemen, wordt het gebied in de toekomst meer één geheel met zowel maatschappelijke functies als woningen. Dat neemt niet weg dat voor met name de woningen aan de Heetakker het gebied in de toekomst wellicht meer als rustige woonwijk wordt beleefd, vanwege het verdwijnen van de sporthal en de politie.

In paragraaf 5.2.2 van de toelichting is ingegaan op de milieuzonering. Uit tabel 5.2 blijkt dat voor alle niet-woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied, met uitzondering van dienstverlening aan de Beukenlaan 68, ook voldaan wordt aan te houden richtafstanden die gelden voor een rustige woonwijk. En voor deze dienstverlening geldt dat de naastgelegen woning aan de Beukenlaan 70 (en andere woningen die dichterbij aanwezig zijn) maatgevend is voor de bedrijfsvoering.

Bovendien moet ten behoeve van nieuwe woningbouwplannen, altijd aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat: zowel voor de nieuw te realiseren woningen als de bestaande woningen in de directe omgeving. Daarvoor zijn reeds onderzoeken uitgevoerd en worden er nog aanvullende milieuonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken is het zeer aannemelijk dat er woningen ontwikkeld kunnen worden, binnen de kaders van verschillende milieuwetgeving.

- j. Luchtkwaliteit en stikstof. Door de beoogde ontwikkeling wordt er meer stikstof uitgestoten en verslechtert de luchtkwaliteit. Een Aeriusberekening van de bouwfase wordt gemist. Deze had wel uitgevoerd moeten zijn.

Reactie gemeente:

De regels met betrekking tot stikstofdepositie zijn aan verandering onderhevig. Met ingang van juli 2021 geldt er een vrijstelling voor de sloop- en bouwphase van ontwikkelingen. Dit is vastgelegd in de wet 'Stikstofreductie en Natuurverbetering'. Het uitgevoerde onderzoek, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd en in paragraaf 5.2.4 van de toelichting is verwerkt, is conform deze wet- en regelgeving uitgevoerd.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State besloten dat het niet meenemen van de bouwphase in strijd is met Europese regelgeving. Met onmiddellijke ingang moet ook de stikstofemissie van de bouwphase in kaart gebracht worden.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die in plaats komt van het eerdere uitgevoerde onderzoek.

k. Verkeer en parkeren. Onvoldoende is aangetoond dat de wijk de extra 2.637 verkeersbewegingen per etmaal aan kan. Juist omdat de Dalweg versmald wordt, bestaat er een risico dat de Dalweg niet meer kan functioneren als ontsluiting van het gebied. De grote toename van het aantal verkeersbewegingen heeft ook impact op de verkeersdruk op de Beukenlaan, waar het momenteel in de spits zo druk is, dat het wel 10 minuten kan duren voordat veilig de Beukenlaan opgereden kan worden. De fietspaden aan beide kanten van de Beukenlaan spelen hier ook een rol in.

De planregels borgen onvoldoende de gemeentelijke parkeernormen; gevraagd wordt ook te verwijzen naar opvolgend (toekomstig) parkeerbeleid in de regels. Indien er van zienswijze is van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Een aantal concrete vragen:

- Blijven de bestaande parkeerplaatsen behouden en worden deze meegenomen bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen?
- In hoeverre is onderzocht of de realisatie van woningen op deze plek tot parkeerproblemen elders in de wijk leidt?

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren'.

l. Behoud groen en waterberging. Momenteel staan er veel bomen in het gebied en hebben grote delen van het plangebied een groenbestemming. Onduidelijk is hoeveel bomen gekapt worden. Zowel de huidige groenbestemming als de huidige bomen moeten beter geborgd worden in het bestemmingsplan. Ten behoeve van de bouw van de sporthal zouden er slechts 7 bomen gekapt worden en dat werden er uiteindelijk 22. De huidige groenbestemming heeft ook een belangrijke rol als waterbergende functie. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat vrijwel het gehele gebied wordt vol gebouwd en/of bestraat, waarmee de waterbergende functie verloren gaat. Gevraagd wordt de waterberging te borgen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'. Aanvullend daarop kan het volgende gezegd worden dat:

- *gezien de zanderige ondergrond het niet mogelijk is om waterpartijen te realiseren. Regenwater wordt daarom op eenvoudige wijze geïnfiltreerd in de bodem;*
- *in regeling 4.2.2 opgenomen is dat bij de verdere uitwerking van het plan aangetoond wordt hoe om te gaan met water (-berging).*

- m. Ecologie: het ontwerpbestemmingsplan had niet ter inzage gelegd mogen worden zonder het resultaat van het onderzoek naar vleermuizen. De aanwezigheid van vleermuizen kan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan en leiden tot vernietiging van het plan.

Gevreesd wordt dat door het verdwijnen van de groenbestemmingen de aanwezige flora en fauna grotendeels zal verdwijnen. Onduidelijk is hoe geborgd wordt dat deze weer terug keren.

Reactie gemeente:

Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan is een quick-scan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Daaruit is gebleken dat er mogelijk beschermde dieren voor komen (waaronder vleermuizen). Daarom is er voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan aanvullend onderzoek gedaan. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan moet duidelijk zijn of er beschermde soorten aanwezig zijn en of daarvoor maatregelen getroffen kunnen worden. Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat:

- *in de te slopen gebouwen in het plangebied (de sporthal en het politiebureau) geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Vervolgstappen ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen zijn daarom niet nodig;*
- *in bomen met boomholten mogelijk verblijfplaatsen aanwezig zijn voor boombewonende vleermuizen, zoals gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis vormen. Indien het kappen van dergelijke bomen noodzakelijk is, kunnen hierdoor negatieve effecten op vleermuizen optreden. Pas als er een concreet plan is, wordt duidelijk of er bomen (al dan niet met holtes) gekapt worden. Op dat moment worden deze bomen gemonitord door ruim van tevoren een camera in de holtes te plaatsen. Zo wordt duidelijk of de betreffende bomen gebruikt worden door vleermuizen en kunnen eventuele maatregelen genomen worden.*

Als blijkt dat er vleermuizen aanwezig zijn treedt er een werkprotocol in werking, op grond waarvan ontheffing gevraagd wordt bij de minister. De ontheffing is niet noodzakelijk om te hebben ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, maar het moet wel aannemelijk zijn dat er maatregelen genomen kunnen worden, die het voortbestaan van de vleermuizen garanderen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat dat het geval is.

Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.

- n. Bezonnig, privacy en woongenot. Hoogbouw van 6 tot 10 bouwlagen heeft impact op de bezonnig van aangrenzende percelen. Een bezonningsstudie ontbreekt echter. Herhaaldelijk is de gemeente gevraagd een visualisatie te maken van het totale plan, zodat de impact op de omgeving zichtbaar wordt. Hier is nooit gehoor aan gegeven.

	Gezien de geringe afstand van de hoogbouw van 6 en 10 bouwlagen tot de woningen aan de Heetakker, wordt gevreesd voor de aantasting van privacy. Gevreesd wordt voor een daling van de waarde van de woning. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording, onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan', 'hoogbouw' en 'planschade'.</i>
21.	Zienswijze 21 De kern van de zienswijze is: - De gemeente heeft onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen van het realiseren van 250 woningen, waarmee onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijze. - De 'gebiedsaanduiding wetgevingszone afwijkingsgebied' voor de houtwal moet verwijderd worden. Deze houtwal moet behouden blijven. In onderstaande punten wordt hier nader op ingegaan. a. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek verricht naar de gevolgen van het realiseren van 250 woningen, waarmee onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van de indieners van de zienswijze. Het is aan de gemeente om voor een deugdelijke motivering te zorgen en daaraan een deugdelijke belangenafweging ten grondslag te leggen. Daarmee is er strijd met de artikelen 3:2, 3:4, eerste lid, en 3:46 van de Awb. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Iedere ontwikkeling heeft gevolgen voor de directe omgeving. Dat is helaas niet uit te sluiten. Daarom dient bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarmee een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, aangetoond te worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefmilieu, voor zowel de omgeving als voor de ontwikkeling zelf. Daarbij dienen verschillende belangen afgewogen te worden. Eventuele nadelige gevolgen voor de omgeving mogen niet onevenredig zijn.</i> <i>Zoals beschreven in het algemene deel van de beantwoording onder [globaal, uit te werken bestemmingsplan], [alternatieve locaties] en de toelichting van het bestemmingsplan, is er een behoefte aan woningen in de periode 2020 – 2025 en is het aantal geschikte locaties beperkt. De locatie aan de Dalweg vervult daarmee een belangrijke rol in de realisatie van woningen binnen Soest, wat een groot maatschappelijk belang is. Niet alleen voor de toekomstige bewoners, maar voor heel Soest.</i>

Het toevoegen van woningen mag niet leiden tot het onevenredig aantasten van de woon- en leefomgeving van de huidige bewoners. Met andere woorden: de nieuw te realiseren woningen dienen ruimtelijk goed ingepast te worden, met respect voor de bestaande omgeving. Zoals uit de toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt is daar sprake van met de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

Zoals te lezen is in het algemene deel van de beantwoording onder [hoogbouw] wordt het vast te stellen bestemmingsplan wel op een aantal punten aangepast om nog meer duidelijkheid te geven over waar er gebouwd mag worden, door concreet bouwgrenzen vast te leggen. Daarbij wordt rekening gehouden met aspecten als privacy, de aanwezige houtwallen en het beperken van schaduwwerking.

Tevens wordt het groene karakter van het gebied gerespecteerd. Niet alleen door het bebouwingspercentage van maximaal 40%, maar ook door bijvoorbeeld het aantal geparkeerde auto's buiten op maaiveld niet toe te laten nemen. Het is goed denkbaar dat het aantal auto's op maaiveld zelfs af gaat nemen, door de realisatie van ondergrondse parkeergarages.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gemeente met het besluit om woningen te realiseren op deze (geschikte binnenstedelijke) locatie, geen onevenredige negatieve gevolgen heeft voor de directe omgeving.

- b. De planregels schrijven geen minimaal aan te houden afstand voor tot de erfgrans van bestaande woningen. Dit leidt tot een verslechtering van privacy, uitzicht op groen en bezonning voor de bewoners aan de Soesterengweg 20 en 22. Samen met een toename van verkeers- en parkeeroverlast leidt dit tot een verslechtering voor de bewoners aan de Soesterengweg. Om de privacy te borgen, zou bebouwing niet hoger moeten zijn dan 3 bouwlagen. Hoogbouw tast het groene en boomrijke woon- en leefklimaat aan. Uit gesprekken met de gemeente is gebleken dat binnen 15 meter van de erfgrans niet gebouwd mag worden en geen weg wordt aangelegd.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.

- c. De motivering (dat er een algemeen belang is om de woningvoorraad te vergroten) voor het realiseren van woningen is onvoldoende.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.

- d. De houtwal die parallel langs de oost en zuid(west)zijde van de percelen aan de Soesterengweg 20 en 22 loopt moet toegevoegd worden in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'.

- e. De 'gebiedsaanduiding wetgevingszone afwijkingsgebied' is niet bevorderlijk voor de houtwal aan de oostkant en deze is onvoldoende begrensd door objectieve normen, waarmee strijd is met artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Hiermee wordt het mogelijk de houtwal over een afstand van 20 meter te verplaatsen. De percelen aan de Soesterengweg 20 en 22 worden dan niet langer omringd door groen. Groen waarvan de bestuurder toegezegd heeft deze te behouden.

Geconcludeerd wordt dat de gebiedsaanduiding verwijderd moet worden of voorzien moet worden van objectieve criteria in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

*Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen' en 'hoogbouw': beide bomenstructuren blijven behouden. **In aanvulling daarop wordt gemeld dat de 'gebiedsaanduiding wetgevingszone afwijkingsgebied' voor de houtwal ten oosten van de woningen aan de Soesterengweg vervalt in het vast te stellen bestemmingsplan.***

- f. Op pagina 16 van de toelichting staat vermeld dat 'auto's te gast' zijn. De gemeente kiest wel voor een rondweg met veel verkeersbewegingen. Wat is het effect van de extra verkeersbewegingen voor de woningen aan de Soesterengweg 20 en 22?

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' (onder 'onderzoeken').

- g. Op pagina 19 van de toelichting is een loop- en fietsroute ingetekend die dwars over het perceel van Soesterengweg 22 loopt.

	<i>Reactie gemeente:</i> <i>Het plaatje op pagina 19 van de toelichting betreft een impressie van een mogelijk indeling van het plangebied. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de ligging van particulier eigendom. Een loop- en/of fietsroute zal niet door de tuin(-en) van de woningen aan de Soesterengweg gerealiseerd worden.</i> h. Op pagina 62 van de toelichting wordt aangegeven dat er uitgebreid geparticipeerd is en dat daarom geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Indieners van de zienswijze herkennen dit niet; ze werden slechts op hun verzoek gehoord. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'participatie'.</i>
22.	Zienswijze 22 a. In het plan staat dat er doorgaand verkeer door de nieuwe wijk komt en dat er twee ontsluitingen zijn voorzien: één aan de Dalweg en één aan de Beukenlaan. Dit leidt tot onnodige overlast (geluid, verkeersbewegingen en verkeersonveiligheid) voor de huidige bewoners aan de Heetakker en het Klinkveld. Voorgesteld wordt om het doorgaande verkeer 'te knippen': het ene deel van de nieuwe bewoners gebruikt de Beukenlaan en het andere deel gebruikt de Dalweg als ontsluitingsweg. Dan kan ook de parkeervoorziening achter het gemeentehuis behouden worden. Zonder doorgaand verkeer is het gebruik van de parkeerplaats veiliger. b. Voorgesteld wordt om de ontsluiting op de Beukenlaan via de al aanwezige rotonde Dalweg/Beukenlaan te verlopen, gezien de moeizame ontsluiting van de Verlengde Talmalaan op de Beukenlaan. <i>Reactie a en b gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren'.</i> c. Monumentale bomen. De huidige (monumentale) bomen bepalen het karakter van de Heetakker. Indieners zijn tegen de kap van de monumentale bomen (wat ook niet logisch is gezien het groene karakter dat nagestreefd wordt). <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'houtwallen en overige bomen'.</i> d. Door de nieuwbouwplannen is er een gerede kans op vermogensschade (waardevermindering van de woningen). Verzocht wordt hiervoor een analyse uit te voeren. <i>Reactie gemeente:</i>

	<i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'planschade'.</i> e. Participatie. In de toelichting van het bestemmingsplan is te lezen dat vanwege de uitgebreide participatie, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Met de bewoners van Heekakker is één keer gesproken. De indieners van de zienswijzen voelen zich niet gehoord. Verzocht wordt de omwoners te horen. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'participatie'.</i>
23.	<i>Zienswijze 23</i>
	a. Indiener heeft heel bewust een woning aan de Klinkveld gekocht: een rustig hofje met weinig verkeer en veel privacy. Met de bouw van 250 woningen wordt het woongenot aangetast (verkeer en privacy). De ontwikkeling kon ook niet voorzien worden. De beoogde ontwikkeling tast de goede ruimtelijke ordening aan. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw' en 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i> b. Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Eén van de ontsluitingen loopt langs de Klinkveld. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast. In het akoestisch onderzoek is geen onderzoek gedaan naar de effecten van het verkeer op de woning aan de Klinkveld. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan'.</i> c. De nieuwbouw zorgt voor enorme inbreuk op de privacy. Om inkijk te voorkomen in een afschermende groenstrook nodig. In het bestemmingsplan is de functieaanduiding 'houtwal' opgenomen, maar waarom hebben de houtwallen geen groenbestemming, maar een woonbestemming? Verzocht wordt: - een voorwaardelijke verplichting op te nemen dat een groenstrook komt en in stand blijft; - in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage aan de regels wordt toegevoegd. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'globaal, uit te werken bestemmingsplan' en 'houtwallen en overige bomen'.</i>

	d. Gevraagd wordt het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk te houden. Gevraagd wordt andere locaties te onderzoeken, waar geen of minder planschade is. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'planschade'.</i>
24.	Zienswijze 24 a. Indieners van de zienswijzen vrezen dat de oude eiken, de bossages en veel fauna gaat verdwijnen door de komst van de nieuwbouwplannen. De natuur moet wijken voor appartementen en een hoge flat op enkele meter van de woning aan de Heetakker 61. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder [houtwallen en overige bomen] en de beantwoording onder 19g en 20m. Aanvullend kan gezegd worden dat onderzocht is welke flora en fauna aanwezig is en of deze soorten in hun voorbestaan beperkt worden. De quick-scan van het onderzoek is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding daarvan is tevens een nader onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat, met het nemen van een aantal nadere maatregelen, er geen beperkingen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Het aanvullende onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het vastgestelde bestemmingsplan.</i> b. Indieners van de zienswijze zijn de eerste bewoners van één van de woningen aan de Heetakker. Toen was niet bekend dat er een bestemmingsplan zou komen die flats van 10 tot 12 verdiepingen hoog mogelijk zou maken. Van de Eng is nog maar weinig over: na het gemeentehuis en het politiebureau, is er een woonwijk ontstaan. Vanuit de molen is er nu een mooi uitzicht over Soest, dat verstoord gaat worden door hoogbouw. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'. In aanvulling daarom wordt opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan maximaal 10 bouwlagen mogelijk maakt en geen 12.</i> c. De architect van 'de groene huizen' en appartementen is erin geslaagd iets moois neer te zetten. Dat kan niet gezegd worden van de opstellers van het plan voor de 250 woningen. De opdracht is kennelijk niet 'bouw een mooie groene wijk met woningen waar mensen prettig en mooi kunnen wonen'.

	<i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.</i> d. Voorgesteld wordt om ondergrondse parkeergarages onder de nieuwbouw van de Beukendal te realiseren. Daardoor kunnen bomen gespaard worden. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw', 'houtwallen en overige bomen' en 'verkeer en parkeren'.</i> e. Het is duidelijk dat Soest behoefte heeft aan nieuwe woningen. Deze kunnen op de weilanden achter de Lange Brinkweg en op het TBS terrein gebouwd worden. <i>Reactie gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'alternatieve locaties'.</i>
25.	Zienswijze 25 a. Hoogbouw tot wel 10 verdiepingen hoog (35 meter of meer) op één van de hoogste punten van het plangebied is niet passend. Dat is volledig uit balans ten opzichte van de bestaande bebouwing. Dit strookt niet met 'wonen in het groen', zoals het college op 11 mei 2021 schreef. De hoeveelheid gestapelde woningbouw gaat ten koste van het bestaande groen. b. Gestapelde bouw wordt dicht op de bestaande woonbebouwing geplaatst, waardoor de privacy in de bestaande woningen wordt aangetast. <i>Reactie a en b gemeente:</i> <i>Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'hoogbouw'.</i> c. Het grote aantal woningen leidt tot veel autoverkeer in het huidige verkeersluwe gebied. De geplande auto ontsluiting in het plangebied voorziet in een rondlopende doorlopende lus die door het gehele plangebied loopt en het autoverkeer voorlangs de entrees van de bestaande appartementsgebouwen voert, terwijl de

	huidige ontsluiting van het plangebied alleen doodlopende wegen voor autoverkeer kent en zodoende ook sluipverkeer weert.
--	--

Reactie c gemeente:

Verwezen wordt naar de algemene beantwoording onder 'verkeer en parkeren'.

3. Overzicht wijzigingen in bestemmingsplan

Bijgaand treft u een opsomming van de door te voeren wijzigingen. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in wijzigingen in de toelichting, op de verbeelding en in de regels. Per wijziging is aangegeven of het een wijziging is naar aanleiding van één of meerdere zienswijze(-n) of dat het een ambtshalve wijziging is.

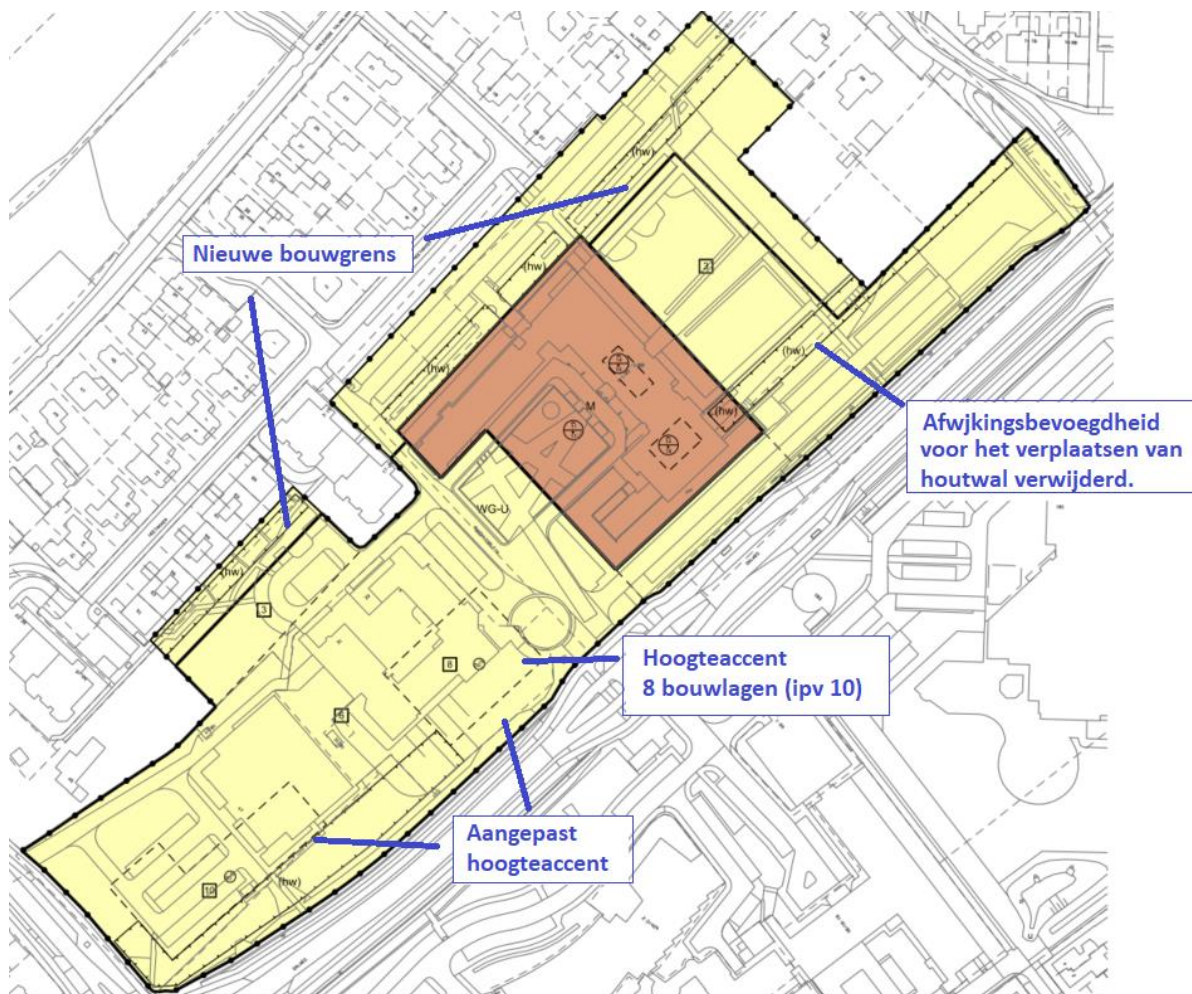
Wijzigingen toelichting:

De toelichting wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

- tekstuele omissies, die opgemerkt zijn door de indieners van de zienswijzen, worden aangepast;
- de toelichting wordt geactualiseerd naar aanleiding van de wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 over stikstofdepositie en het daarbij behorende nieuwe onderzoek naar stikstofdepositie);
- de toelichting wordt aangevuld met het aanvullende flora- en faunaonderzoek. Het onderzoek zelf wordt als bijlage toegevoegd;
- tekstuele wijzigingen die nodig zijn, omdat er wijzigingen op de verbeelding en in de regels zijn doorgevoerd.

Wijzigingen verbeelding

1. Bouwvlak opnemen voor de bestemming 'maatschappelijk' (= *ambtshalve wijziging*).
2. Bouwvlak opnemen, waarmee de bouwmogelijkheden van 6 bouwlagen beperkt worden (= *wijziging naar aanleiding van zienswijzen*), waarbij:
 - a. 5 meter aanhouden wordt (aan zuidkant) van de houtwallen aan de zijde van de Heetakker;
 - b. 15 meter aanhouden wordt tot de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Soesterengweg;
 - c. de parkeerplaatsen ten noorden van gemeentehuis buiten het bouwvlak vallen.
3. Het hoogte-accent ter plaatse van het voormalige politiebureau wordt verlaagd van maximaal 10 bouwlagen naar maximaal 8 bouwlagen (= *wijziging naar aanleiding van zienswijzen*).
4. De beide hoogteaccenten van 8 en 10 bouwlagen worden verplaatst en/of aangepast (= *ambtshalve wijziging*).
5. Verwijderen afwijkingsmogelijkheid verplaatsen houtwal (= *wijziging naar aanleiding van een zienswijze*).



Wijzigingen verbeelding

Wijzigingen regels

1. **Definitie horeca wordt aangepast en samengevoegd met cultuurondersteunende horeca** (= ambtshalve wijziging)

(cultuurondersteunende)

1.33 horeca

1. een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van ~~alcoholische~~ dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijsalon gedurende de dagperiode, ~~te weten van 8.00 tot 22.00 uur~~ en/of

~~1.26 cultuurondersteunende horeca~~

2. horeca ondergeschikt aan de culturele voorziening.

2. **Regeling 3.1 wordt overeenkomstig de gewijzigde definitie van horeca aangepast.** (= ambtshalve wijziging)

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening;
- ~~b. horeca;~~
- c. (cultuurondersteunende) horeca.

3. **Doelgroepenverordening wordt verwerkt in regeling 4.2.1 en er wordt een regeling toegevoegd dat er alleen binnen het bouwvlak gebouwd mag worden.** (= ambtshalve wijziging en wijziging naar aanleiding van zienswijzen)

Aan 4.2.1 wordt een nieuw sub b en sub i toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een hernummering van dit artikel. Het toevoegen van een bepaling over de Doelgroepenverordening is een ambtshalve wijziging. Het toevoegen van een bepaling dat uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden is een wijziging die doorgevoerd is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen.

4.2.1 Programma

+ b, voldaan wordt aan de 'Doelgroepenverordening gemeente Soest 2021', of diens rechtsopvolger.

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 250;
- b. de woningen moeten gestapeld of in een aaneengesloten bouwvorm worden gebouwd;
- c. het aantal brandweerposten bedraagt maximaal 1;
- d. de oppervlakte van de brandweerpost bedraagt maximaal 90 m²;
- e. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%;
- f. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal het aantal zoals op verbeelding is aangeduid met de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' bedraagt het bebouwingspercentage van bebouwing met meer dan zes bouwlagen maximaal het aangeduide percentage.

i. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

4. **Aanpassing 4.2.6 (= ambtshalve wijziging)**

4.2.6 Verkeer en parkeren

a. er wordt ontsloten op de Dalweg en/of de Beukenlaan;

- ~~a. er worden ten minste twee aansluitingen op het omliggende weggenet gerealiseerd, waarvan ten minste 1 ontsluiting op de Dalweg en ten minste 1 ontsluiting op de Beukenlaan;~~
- b. er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen auto en fiets 4e herziening (Bijlage 1) of een rechtsopvolger daarvan;
- c. en uitbreiding van het bestaande aantal onbebouwde parkeervoorzieningen op maaiveld niet toegestaan;
- d. de verkeersveiligheid in relatie tot de Dalweg wordt gewaarborgd.

en/of de Beukenlaan

5. **Bepaling 4.2.2: aanscherpen (= ambtshalve wijziging)**

4.2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

bij de uitwerking dient te worden aangetoond dat:

- a. er wordt voldaan aan ^{het} ~~een~~ door burgemeester en wethouders vastgesteld ^{'Uitwerkingsdocument SPVE en BKP'} ~~stedenbouwkundig programma van eisen met een ruimtelijke kader~~; , zoals opgenomen in bijlage 2;
- b. het plan uitvoerbaar is en dat uit onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de aspecten geluid, (externe) veiligheid, bodem, water, archeologie, ecologie, luchtkwaliteit, windhinder en overige relevante milieutechnische aspecten;
- c. er is sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van bezonning, waarbij middels een bezonningsstudie wordt aangetoond dat voor zowel nieuwe als bestaande woningen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6. **Regeling 8.3, waarmee een houtwal verplaatst kan worden, vervalt (= naar aanleiding van een zienswijze)**

~~8.3 Wetgevingzone - afwijkingsgebied~~

~~Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 onder d en/of 4.1 onder j voor het verplaatsen van een houtwal ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - afwijkingsgebied' met maximaal 20,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdgroenstructuur en de landschappelijke waarden in en rondom het plangebied.~~